

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày: 03/06/2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hồng Tuấn**

Ông **Nguyễn Trung Tín**

Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Minh Quân** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Lê Đăng Phương Huệ** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 05 và ngày 03 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1958 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Khánh H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số E đường P, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Giấy ủy quyền ngày 11/02/2023). Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Khánh H1 trình bày:*

Năm 1989, vợ chồng bà Hồ Thị H và ông Lê Văn P có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C 01 thửa đất số 160, lô e, khoảnh III với diện tích 0,3ha (3.000m²) tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Hai bên có lập giấy viết tay, giá chuyển nhượng là khoảng 02 chỉ vàng vì thời gian đã lâu không nhớ rõ. Thửa đất trên đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng ngày 02/6/1992 cho ông Lê Văn P. Khi tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, bà H đã nộp giấy mua bán đất giữa bà H và bà C cho cơ quan có thẩm quyền, hiện nay bà H không còn lưu giữ giấy mua bán này. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, vợ chồng bà H trực tiếp quản lý, canh tác và trồng bạch đàn, xoài trên đất. Đến năm 2011, bà Nguyễn Thị C1 ngang nhiên chiếm giữ, chặt phá toàn bộ cây trồng của bà H trên diện tích đất này, mặc dù bà H đã ngăn cản nhưng bà C1 vẫn cố tình chiếm giữ đất, không cho gia đình bà H tiếp tục sử dụng đất.

Thời gian gần đây, bà Nguyễn Thị C còn yêu cầu đo đạc lại thửa đất trên để tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và có ý định chuyển nhượng cho người khác. Nay nguyên đơn bà Hồ Thị H, ông Lê Văn P yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho vợ chồng bà H, ông P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 160, lô e, khoảnh III với diện tích 0,3ha (3.000m²) tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Buộc bà Nguyễn Thị C chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật đối với thửa đất đang tranh chấp.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất mà bà H ông P đang tranh chấp với bà là do gia đình bà C khai hoang từ năm 1975. Lúc đó thửa đất trên đang trồng mì và chuối. Tuy nhiên, sau đó nhà nước yêu cầu trên diện tích đất này trồng rừng cụ thể là cây bạch đàn nên nhà nước có Biên bản bàn giao rừng trồng dự án PAM 4304 cho hộ gia đình, cá nhân, đơn vị tập thể số 01 thì thửa đất mà bà C đang canh tác thuộc thửa 223, 227, lô h, khoảnh III với tổng diện tích 0,94ha cấp cho hộ ông Nguyễn Duy T (là chồng bà Nguyễn Thị C).

Từ khi gia đình bà C được cấp đất đến nay, gia đình bà C vẫn canh tác trên diện tích đất này. Đến năm 2010, bà C bắt đầu trồng xoài. Ngày 23/5/2022, bà C có đến Văn phòng Đ để yêu cầu đo vẽ thửa đất để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này không có liên quan gì đến vợ chồng ông P bà H. Bà Nguyễn Thị C xác định bà không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông P, bà H mà bà chỉ bán cây mì trên đất cho vợ chồng bà H, ông P vào năm 1984,

sau đó thì bà C không bán mì cho vợ chồng bà H nữa. Nếu bà H, ông P cho rằng vợ chồng bà H đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà C thì bà C yêu cầu vợ chồng bà H phải cung cấp được giấy tờ mua bán đất giữa các bên. Nay, bà Hồ Thị H và ông Lê Văn P yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà H, ông P thửa đất số 160, lô e, khoảnh III với diện tích 0,3ha (3.000m²) tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C và buộc bà chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật đối với thửa đất đang tranh chấp thì bà C không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị H và ông Lê Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C tại thửa đất số 160, lô e, khoảnh III tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quy định chung và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/01/2025, nguyên đơn bà Hồ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn xác định đã nhận chuyển nhượng của bị đơn từ năm 1989. Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng rừng cho người đang trực tiếp canh tác đối với thửa 160, lô e khoảnh III xã S, huyện D. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2010, nguyên đơn quản lý nhưng bị đơn đã đến dành quyền canh tác trồng xoài nên hai bên tranh chấp cho đến nay. Đồng thời, bị đơn cũng trình bày được nhà nước cấp 02 thửa đất rừng 223 và 227 lô h khoảnh III tại xã S nhưng thửa nhận đã bán cho người khác nên không có cơ sở để xác định phần đất này của bị đơn được nhà nước cấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

- Bị đơn xác định phần đất tranh chấp là Nhà nước đã cấp cho vợ chồng bị đơn năm 1998. Theo quyết định cấp đất thì vợ chồng bà được cấp 03 thửa đất và đã bán 02 thửa, còn lại 01 thửa đã canh tác từ đó đến nay. Tuy nhiên, khoảng năm 1984 bị đơn có bán thành quả lao động là cây mì trên thửa đất này cho nguyên đơn, không bán đất. Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn đã bán thửa đất này cho nguyên đơn thì đề nghị xuất trình giấy tờ mua bán.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến: Theo hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm số 11/2021/TLPT-DS ngày 24/03/2021 của Tòa án

nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho thấy bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Duy T đã sang nhượng cho ông Lương Thành T1 thửa đất số 223 và 227 thuộc lô h khoảnh III mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho ông T, bà C. Như vậy, các thửa đất cấp cho ông T, bà C đã chuyển nhượng cho ông T1. Do đó, bị đơn căn cứ vào quyết định cấp đất rừng đã bán để cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán giá trị cây trồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử vụ án. Ngày 10/01/2025, nguyên đơn bà Hồ Thị H kháng cáo bản án nêu trên. Như vậy, Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nội dung: Thửa 288 (thửa tạm), tờ bản đồ 02, diện tích 2.334,1m² tại Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Theo kết quả xem xét thẩm định cho thấy nguyên đơn và bị đơn đều xác định vị trí thửa đất tranh chấp đúng như vị trí hai bên tranh chấp xác định hướng dẫn cho Tòa án thẩm định. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn căn cứ vào Biên bản bàn giao rừng trồng dự án PAM 4304 cho hộ gia đình, cá nhân, đơn vị tập thể năm 1992 đứng trên ông Nguyễn Duy T (chồng bà C) để xác định Nhà nước cấp cho vợ chồng bị đơn hai thửa đất 223,227 lô h khoảnh III tại Thôn V, xã S, huyện C để xác định quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc về bị đơn. Đồng thời, bị đơn cho rằng trước đây chỉ bán cho nguyên đơn thành quả lao động là mì trên phần đất này mà không bán đất. Ngược lại, nguyên đơn cho rằng khoảng năm 1989 đã mua của bị đơn phần đất này canh tác trồng mì, bạch đàn. Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận đất trồng rừng cho nguyên đơn đối với thửa 160, lô e khoảnh III tại thôn V, xã S cho nguyên đơn. Tuy nhiên, năm 2010 bị đơn đã đến trồng xoài trên phần đất này nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất trên.

[2.2] Xét giấy tờ nguồn gốc đất:

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất 223,227 lô h khoảnh III tại Thôn V, xã S được Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Duy T theo Biên bản bàn giao rừng trồng dự án PAM 4304 cho hộ gia đình, cá nhân, đơn vị tập thể năm 1992. Tuy nhiên, theo Hồ sơ dân sự phúc thẩm thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 24/3/2021 và Bản án phúc thẩm số 35/2021/DS-PT ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho thấy căn cứ vào quyết định cấp đất cho ông T nên Ủy ban nhân dân xã S

đã cho ông T kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng cho ông T hai thửa đất trên. Theo Bản án phúc thẩm trên, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thành T1 và bà Nguyễn Thị C. Bản án đã có hiệu lực pháp luật và kết quả xác định ông T đã chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất 223,227 lô h khoảnh III. Hội đồng xét xử thấy rằng các thửa đất của vợ chồng ông T, bà C được Nhà nước cấp theo quyết định trên đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông T1 và đã giao giấy chứng nhận cấp đất rừng đứng tên ông T cho ông Thu G. Như vậy, bà C căn cứ vào giấy tờ nguồn gốc nêu trên để xác định phần đất tranh chấp với nguyên đơn thuộc về của bị đơn là không có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp này thuộc một phần thửa đất 223,227 lô h khoảnh III. Theo Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án phúc thẩm nêu trên cho thấy ông T đã bán toàn bộ thửa đất trên cho T1 nên không có cơ sở để xác định phần đất này thuộc một phần của hai thửa trên chưa chuyển nhượng. Mặt khác, theo Giấy chứng nhận của ông Lê Văn P cho thấy diện tích phần tranh chấp theo giấy tờ nguồn gốc là thửa 160 lô e khoảnh III không phải một phần diện tích của hai thửa 223 và 227 thuộc lô h của bị đơn đã chuyển nhượng cho ông T1. Do đó, bị đơn xuất trình Biên bản giao đất trồng rừng dự án PAM để xác định quyền sử dụng hợp pháp được nhà nước cấp thuộc thửa 223, 227 lô h để tiếp tục tranh chấp trong vụ án này là không có cơ sở.

[2.3] Thực tế quản lý đất tranh chấp:

- Bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp được bị đơn quản lý từ trước đến nay, nguyên đơn không quản lý thửa đất này. Theo hồ sơ vụ án phúc thẩm nêu trên cho thấy bị đơn thừa nhận không quản lý thửa đất 223, 227 từ trước cho đến năm 2010 thì đến trồng xoài nên xảy ra tranh chấp. Điều này được bị đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm nêu trên. Vì vậy, bị đơn xác định thửa đất này thuộc diện tích thửa 223, 227 và tranh chấp với nguyên đơn nhưng cho rằng canh tác liên tục từ trước đến nay là không đúng và mâu thuẫn với lời trình bày trên. Ngược lại, nguyên đơn xác định thửa đất này được nguyên đơn mua của bị đơn từ năm 1989, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất rừng và canh tác từ đó cho đến năm 2010 thì bà C đến chiếm quyền canh tác. Đồng thời, tại phần kết luận của Biên bản hòa giải ngày 30/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã S cho thấy sự việc xảy ra tranh chấp kéo dài kể từ năm 2011. Theo Giấy triệu tập bà Hồ Thị H của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm được nguyên đơn cung cấp đã chứng minh cho việc bà C chiếm quyền quản lý thửa đất trên nên xảy ra tranh chấp và được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết như nêu trên. Từ sự thừa nhận của bị đơn trong vụ án tranh chấp trước đây và các tài liệu chứng cứ của vụ án này, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn quản lý thực tế thửa đất này từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2010 và bị đơn đã chiếm dụng cho cho đến nay. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích nêu trên là có cơ sở.

- Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có giấy tờ chứng minh việc mua của bị đơn thửa đất tranh chấp và giấy tờ nguồn gốc đất không chứng minh được vị trí thửa đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm cho thấy vị trí đất tranh chấp đúng là thửa đất Tòa án tiến hành thẩm định (nay có số thửa tạm là thửa 288). Theo Biên bản hòa giải ngày 30/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã S và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng xác định vị trí đất tranh chấp chính là vị trí bị đơn đã bán thành quả lao động là cây mì trên phần đất này. Đồng thời, nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rừng cho người trực tiếp canh tác trồng rừng năm 1992. Như vậy, phần đất tranh chấp này bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và đã được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận. Trên cơ sở đó, thực tế nguyên đơn xác lập quyền quản lý đất đến năm 2010 và bị đơn chiếm dụng nên buộc bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở.

[2.4] *Thanh toán cây trồng trên đất*: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều xác định bị đơn đã trồng. Theo Biên bản xem xét thẩm định và Biên bản định giá ngày 29/3/2024 57 cây xoài loại A giá trị 120.270.000đồng, 03 cây xoài ghép loại C giá trị 4.212.000đồng, 04 cây xoài hạt giá trị 1.460.000đồng. Vậy nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị xoài như nêu trên.

Trên cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông P, bà H tạm ứng chi phí xem xét thẩm định số tiền 9.000.000đồng nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* **Tuyên xử**: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị H và ông Lê Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C tại thửa đất số 160, lô e, khoảnh III (nay thửa 288, tờ bản đồ 02) tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa (Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo).

- Ông Lê Văn P và bà Hồ Thị H thanh toán cho bà Nguyễn Thị C giá trị xoài

trên đất số tiền 125.942.000đồng (*Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng*).

*** Về án phí:** Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đồng án phí dân sơ thẩm. Ông Lê Văn P và bà Hồ Thị H phải chịu 6.297.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 3.750.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2021/0009453 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Ông P, bà H còn phải nộp 2.547.000đồng (*Hai triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*).

*** Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị C phải thanh toán lại cho ông Lê Văn P và bà Hồ Thị H chi phí xem xét thẩm định và định giá số tiền 9.000.000đồng (*Chín triệu đồng*).

*** Quy định:** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND H. Cam Lâm;
- Chi cục THADS H. Cam Lâm;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Đình Phương