

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 298/2025/DS-PT

Ngày: 08 – 8 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 252/2025/QĐ-PT ngày 05/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1950.

2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số B, Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay Số B, Ấp A, xã B, tỉnh Cà Mau).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G: Ông Lê Anh T, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khóm H, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay Khóm H, Phường E, phường T, tỉnh Cà Mau).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị G: Luật sư Dư Đình V là Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Hứa Văn B, sinh năm 1959.
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:* Ông Lê Trí T1, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay ấp F, xã K, tỉnh Cà Mau).

- Người kháng cáo: Ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L là bị đơn.

(Ông Lê Anh T, ông Dư Đình V, ông Hứa Văn B, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Trí T1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Căn cứ đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị G và ông Nguyễn Văn U là ông Lê Anh T trình bày:*

Ông U có phần đất tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau, năm 1995 Ủy ban nhân dân huyện U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn U. Phần đất tại tờ bản đồ số 04 thửa số 0084 có diện 7.780m² đất trồng lúa, nuôi tôm. Năm 1996 ông U kết hôn với bà Lê Thị G nên ông U về ấp A, xã B, huyện T sống bên quê vợ. Phần đất trên cho em ông U là Nguyễn Văn B1 mượn để canh tác nuôi mẹ. Năm 2004 mẹ ông chết. Năm 2015 Nguyễn Văn B1 chết. Sau khi Nguyễn Văn B1 chết, vợ chồng ông cho vợ chồng em ông U là Nguyễn Thị L và Hứa Văn B thuê toàn bộ phần đất giá mỗi năm là 10.000.000 đồng. Việc thuê đất thỏa thuận miệng vì là anh em trong gia đình nên không làm văn bản. Phần đất cho ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L thuê có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông Danh Thái T2; Phía tây giáp kinh Rạch M; Phía nam giáp đất ông Dương Bích C; Phía bắc giáp đất ông Lê Văn V1.

Ông bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L trả tiền thuê đất và trả lại phần đất nhưng bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B không trả lại. Vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B đã cất nhà ở trên đất, căn nhà trên có diện tích ngang 4m dài 12m. Nhà đổ cột, cuốn nền, vách lá, mái lợp tol. Căn nhà dưới có diện tích ngang 6m dài 4m. Nhà tiền chế, nền gạch tàu.

Đến năm 2023, ông bà đi đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 48, tờ bản đồ 04, diện tích 7.780m² đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có số DM 634289; thửa số 424, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 9.595,9m². Năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U phần đất tại thửa số 48, tờ bản đồ 04 nhưng năm liền thửa đất số 48 là đất lá nên nay đo đạc thực tế lại toàn bộ diện tích thì Ủy ban nhân dân huyện U cấp thêm cho vợ chồng ông bà 02 Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất.

Như vậy vợ chồng ông có ba quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 826818 ngày 26/4/2012 cấp cho ông Nguyễn Văn U diện tích 7.780m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04; được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 634289 ngày 17/10/2023 thành thửa số 442, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.595,9m² cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị Gia . Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 065128 ngày 29/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 443, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.104,5m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 496062 ngày 24/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.395,7m². Tất cả các phần đất đều tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

Hiện nay, vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B đang quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất mang tên vợ chồng ông bà với tổng diện tích là 16.096,1m². Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B phải trả cho vợ chồng ông bà 03 phần đất có tổng diện tích là 16.096,1m². Tất cả có phần đất đều tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau).

Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B phải tháo dỡ di dời hai căn nhà và các cây trồng, công trình phụ trên đất để trả lại cho vợ chồng ông bà mặt bằng toàn bộ phần đất mà bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B hiện đang quản lý sử dụng.

- *Căn cứ lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:* Phần đất ông U, bà G kiện đòi là của cha mẹ khai phá, ông U là con trai lớn trong gia đình nên mẹ bà cho đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà ở với cha mẹ trên phần đất tranh chấp cho đến khi cha mẹ chết, đất của cha mẹ chết không để lại di chúc, ông U không chăm sóc nuôi dưỡng cha mẹ mà chỉ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng bà trả đất bà không đồng ý.

- *Căn cứ lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hứa Văn B trình bày:* Việc tranh chấp đất ông không biết vì ông chỉ là rể ở trong gia đình, khi cất nhà thì ông U kêu vợ chồng ông cất nhà, nhà của nhà nước cho theo chương trình hộ nghèo, ban đầu định cất phía bên sông nhưng do ông U kêu về phần đất tranh chấp cất. Về tranh chấp đất thì ông không có ý kiến. Việc bà Gia cho cháu L1 thuê đất thì bà L đã ngăn cản khi giao tiền tại nhà của ông chứ không phải 1 tháng sau như bà Gia trình bày.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau) quyết định:

- *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G đối với ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L.*

Buộc ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L giao trả lại phần đất diện tích 16.512m², tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G (có sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH P).

Buộc bà Nguyễn Thị L di dời căn nhà sau chiều ngang 8m, chiều dài 8m để trả đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị G về việc hỗ trợ di dời cho bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và giao cho bà Nguyễn Thị L và ông Hứa Văn B một phần đất diện tích 500m² tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau có tứ cận: chiều ngang 10m tính từ điểm M4 qua hướng M3, mặt hậu từ điểm M6 qua hướng M11; chiều dài 50m từ các điểm M4, M5, M6 và cạnh đối diện song song.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2025, ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L kháng cáo với nội dung ông bà không đồng ý giao trả đất cho ông U, bà Gia; Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết không xem xét quyền thừa kế của các anh em bà L là không đúng quy định pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là ông Lê Trí T1 trình bày ý kiến tranh luận:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ khai phá. Cha mẹ là cụ H và cụ X chết không để lại di chúc. Các anh em trong gia đình chưa thỏa thuận phân chia di sản là phần đất hiện đang tranh chấp cho ai. Cha mẹ không có tặng cho ông U phần đất mà ông U tự ý đăng ký kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của hàng thừa kế của cụ H và cụ X là không đúng quy định pháp luật. Không có việc ông U cho ông B1 mượn đất và cũng không có sự việc ông U cho bà L thuê đất như ông U trình bày. Đối với căn nhà hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng là do Nhà nước cấp cho hộ nghèo. Phần đất tranh chấp do bà L quản lý, sử dụng từ trước đến nay, cha mẹ cũng không có tặng cho bà L nhưng do bà L sống cùng cha mẹ và nuôi cha mẹ nên quản lý cho đến nay, ông U chưa từng sử dụng phần đất tranh chấp này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị G là ông Lê Anh T trình bày ý kiến tranh luận:

Năm 1995, cha mẹ tặng cho ông U phần đất, ông U kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng diện tích 32.730m². Sau đó, mẹ ông U chuyển nhượng diện tích 20.00m², tiền chuyển nhượng đất mẹ ông U quản lý. Năm 1996, ông U lập gia đình nên phần đất để ông B1 canh tác nuôi mẹ. Năm 1998, mẹ ông U chết. Năm 2015, ông B1 chết, phần đất này ông U cho vợ chồng

ông B, bà L thuê. Do khi làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì làm chưa hết đất nên năm 2023, 2024 ông U kê khai để cấp lại Giấy chứng nhận đứng tên cả hai vợ chồng ông U, bà Gia với tổng diện tích của ba Giấy chứng nhận là 16.096,1m². Do bà L không trả tiền thuê đất nên ông U kiện đòi trả đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông U đồng ý hỗ trợ cho bà L 10.000.000 đồng di dời tài sản trên đất và cho bà L toàn bộ diện tích đất tại thửa số 01 diện tích 4.734,5m² (theo bản trích đo hiện trạng lập ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH P). Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G về việc yêu cầu ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 16.512m², tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu ông B, bà L tháo dỡ căn nhà, di dời các cây trồng và công trình phụ để trả lại đất.

Về án phí phúc thẩm: Ông B, bà L không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L gửi đến Tòa án còn trong hạn luật định và đúng theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 (Bút lục số 89) và Bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH P (Bút lục số 205) và Chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH T3 (Bút lục từ số 180 đến số 200), không yêu cầu thẩm định, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp nên Hội đồng xét

xử sơ thẩm cũng như phúc thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất và Chứng thư thẩm định giá nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 (Bút lục số 89) và Bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH P (Bút lục số 205), xác định như sau:

* Tổng diện tích khu đất tranh chấp theo đo đạc thực tế: 16.512m² thuộc thửa đất số 27, 442 và 443, tờ bản đồ số 05 (nay thửa số 17, 20, 27 và một phần thửa số 25, tờ bản đồ số 05, bản đồ năm 2022), đất tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau). Trong đó:

Thửa 1: Diện tích 4.734,5m² (có Nhà chính: Diện tích 43,8m², nhà phụ: Diện tích 64m²). Thửa 2: Diện tích 11.777,5m²

Hiện nay, nhà và đất do bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng.

* Phần đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau (nay Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Cà Mau) cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 826818 ngày 26/4/2012 cấp cho ông Nguyễn Văn U diện tích 7.780m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04; được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 634289 ngày 17/10/2023 thành thửa số 442, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.595,9m² cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị Gia .

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 065128 ngày 29/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 443, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.104,5m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 496062 ngày 24/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.395,7m².

[2.3] Hiện trạng trên đất có các tài sản: Căn cứ biên bản thẩm định trên đất có 01 căn nhà chính và nhà phụ; 01 nhà mồ; các cây trồng gồm 20 mai vàng, 16 cây dừa, 03 cây tràm bông vàng. Phần đất trên hiện bà L đang quản lý sử dụng. Dừa và mai do bà L trồng.

[2.4] Về định giá tài sản tranh chấp: Căn cứ Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 06/9/2024 (Bút lục số 200) xác định:

- Giá trị quyền sử dụng đất: 1.007.232.000 đồng.
- Công trình xây dựng (Nhà chính, nhà phụ): Giá trị 72.096.640 đồng.
- Giá trị cây trồng trên đất (16 cây dừa, 03 cây tràm): 5.720.000 đồng.
- Tổng cộng: 1.085.048.640 đồng.

[2.5] Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

[2.5.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ khai phá trước năm 1975. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, theo nguyên đơn ông U cho rằng: Vào khoảng năm 1995, mẹ ông đã tặng cho ông phần đất tranh chấp (việc tặng cho không có giấy tờ). Cũng trong năm ông U đăng ký kê khai được cấp Giấy chứng nhận đối với hai thửa đất, cùng tờ bản đồ số 04: Thửa 09, diện tích 24.650m² (đất lúa) và 300m² (đất ở); thửa 84, diện tích 7.780m² (đất lúa). Sau đó, mẹ ông U chuyển nhượng diện tích 20.00m², tiền chuyển nhượng đất mẹ ông U quản lý. Năm 1996, ông U lập gia đình về quê vợ sinh sống (ấp A, xã B, huyện T) nên ông không quản lý, sử dụng đất, mà phần đất để ông B1 mượn canh tác nuôi mẹ. Do khi làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì làm chưa hết đất nên năm 2023, 2024 ông U kê khai để cấp lại Giấy chứng nhận đứng tên cả hai vợ chồng ông U, bà Gia với tổng diện tích của ba Giấy chứng nhận là 16.096m². Năm 2015, ông B1 chết nên ông cho vợ chồng bà L thuê toàn bộ phần đất tranh chấp giá thuê mỗi năm 10.000.000 đồng (việc thuê đất không có giấy tờ, hợp đồng, chỉ nói miệng). Vợ chồng ông nhiều lần đòi tiền thuê đất nhưng vợ chồng bà L không trả nên ông U, bà Gia đòi trả đất. Buộc vợ chồng bà L tháo dỡ nhà, di dời cây cối, công trình để trả đất cho ông U, bà Gia.

Theo bà L xác định: Cha mẹ bà không có tặng cho đất ông U. Ông U tự ý đăng ký kê khai được cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp. Ông U khi lập gia đình năm 1996 về quê vợ sinh sống nên phần đất này bà đã quản lý, sử dụng nuôi mẹ đến khi mẹ chết và quản lý sử dụng cho đến nay. Bà cũng không có thuê đất như ông U trình bày.

[2.5.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Cha mẹ của ông U, bà L là cụ Nguyễn Văn H (chết năm 1989), cụ Dương Thị X (chết năm 1998) (Bút lục 298, 299). Cụ H và cụ X đã khai phá được phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 16.512m².

Ông U cho rằng lúc còn sống được mẹ tặng cho đất nhưng không có giấy tờ tặng cho, chỉ nói miệng trong khi đó bị đơn bà L không thừa nhận có việc tặng cho. Đồng thời, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà Gia không thể hiện nội dung ông U được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở cha mẹ tặng cho hay nhận thừa kế mà ông U được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở tự đăng ký kê khai; trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện “*nguồn gốc phần đất là do ông U tự khai phá vào năm 1994*” là không phù hợp với lời khai của ông U, bà L trong khi cả ông U, bà L đều thừa nhận phần đất tranh chấp là của cha mẹ khai phá trước năm 1975.

Cụ H và cụ X chết không để lại di chúc, phần đất tranh chấp trên trở thành di sản thừa kế, các anh em ông U, bà L xác định chưa thỏa thuận phân chia di sản

thừa kế nhưng ông U đã kê khai được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 826818 ngày 26/4/2012 cấp cho ông Nguyễn Văn U diện tích 7.780m², thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04 và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 634289 ngày 17/10/2023 thành thửa số 442, tờ bản đồ số 05, diện tích 9.595,9m² cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 065128 ngày 29/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 443, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.104,5m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 496062 ngày 24/01/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G, thửa 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.395,7m². Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà Gia (vào năm 2012, cấp đổi năm 2023 và năm 2024, cấp sau khi cha mẹ chết) khi chưa được sự đồng ý của hàng thừa kế của cụ H và cụ X là không đúng quy định của pháp luật.

Ông U cho rằng năm 1996, ông U lập gia đình về quê vợ sinh sống nên ông không quản lý, sử dụng đất, nên phần đất để ông B1 mượn canh tác nuôi mẹ. Năm 2015, ông B1 chết nên ông cho vợ chồng bà L thuê toàn bộ phần đất tranh chấp giá thuê mỗi năm 10.000.000 đồng. Xét thấy việc ông U cho ông B1 mượn đất chỉ nói miệng, không tài liệu gì chứng minh việc cho ông B1 mượn đất; cho bà L thuê đất cũng không có giấy tờ, hợp đồng, chỉ nói miệng, trong khi đó bà L không thừa nhận. Mặt khác, phần đất cấp Giấy chứng nhận cho ông U, bà Gia nhưng trên thực tế bà L quản lý, sử dụng từ trước đến nay, ông U chưa từng quản lý sử dụng.

Do đó việc cấp Giấy chứng nhận cho ông U, bà Gia không đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của ông U, bà Gia. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U, bà Gia buộc vợ chồng bà L giao trả đất là không có căn cứ. Vậy nên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, ông B. Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi đất của ông U, bà Gia.

[2.5.3] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H và cụ X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, do không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông U, bà Gia nên cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H và cụ X được quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông U và bà Gia để được Tòa án xem xét giải quyết ở một vụ án độc lập khác khi có yêu cầu.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L được Tòa án chấp nhận nên ông B, bà L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau).

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G về việc yêu cầu ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 16.512m², tại ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay Ấp C, xã N, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu ông B, bà L tháo dỡ căn nhà, di dời các cây trồng và công trình phụ để trả lại đất.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp tổng số tiền 25.280.500 đồng. Ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị G phải chịu. Ông U, bà Gia đã nộp đủ và đã chi phí hết.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Do ông U và bà Gia là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hứa Văn B và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Thị Kiều Anh