

Bản án số: 314/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Từ Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 15 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: 228/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 278/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Cẩm N, sinh năm: 1988; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường L, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn V, sinh năm: 1977; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường L, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm: 1982 (chồng bà N);

2. Bà Trần Thị N1, sinh năm: 1980 (vợ ông V);

3. Ông Hồ Văn X (Hồ Văn S), sinh năm: 1965;

4. Ông Phạm Văn Q, sinh năm: 1950 (cha bà N);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường L, tỉnh Cà Mau); tất cả có mặt.

5. Ngân hàng N3 – Phòng G (không triệu tập).

6. Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B (nay là Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh C), không triệu tập.

- Người kháng cáo: Ông Đặng Văn V – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 2010, bà Phạm Thị Cẩm N được cha là ông Phạm Văn Q cho diện tích 5.510,1m² đất, tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 20/12/2018, tại thửa 354, tờ bản đồ số 5. Do năm 2007, ông Q có tranh chấp đất với ông Hồ Văn X (Sim) đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết buộc ông X trả đất cho ông Q. Vụ việc được thi hành án xong nhưng ông X di dời cột mốc lấn chiếm đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Văn V, bà Trần Thị N1. Bà N khởi kiện yêu cầu ông V, bà N1 trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 669,8m².

Theo bị đơn trình bày:

Năm 2011, ông Đặng Văn V nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn X hơn 19.000m² đất lúa, tôm, giá 453.000.000 đồng, có viết giấy tay. Năm 2007, ông X và ông Q xảy ra tranh chấp đất, Tòa án đã xử buộc ông X trả lại ông Q hơn 2.000m² trong phần đất ông X chuyển nhượng trước đó. Quá trình thi hành án, năm 2013 ông V là người quản lý đất nên ông V, bà N1 là người cắt đất trả ông Q. Diện tích đất còn lại hơn 16.000m² ông V quản lý sử dụng đúng hiện trạng đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 15.000m². Còn lại diện tích khoảng 700-800m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là diện tích đất hiện tại đang tranh chấp với bà N.

Ông Nguyễn Văn V1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà N về việc yêu cầu ông V và bà N1 trả diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Ông Phạm Văn Q trình bày: Năm 1994 – 1995 ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn S1 và ông Trương Văn N2 diện tích đất hơn 07 công, có làm giấy tay, loại đất trồng lúa. Ông Q sử dụng đất được thời gian chuyển nhượng lại cho ông X một phần là 2.818m². Do ông X không trả đủ tiền nên ông khởi kiện được Tòa án giải quyết buộc ông X trả lại đất. Cơ quan thi hành án đã đo đạc, cắm mốc thi hành xong. Thời gian sau, ông X đã tự ý di dời cột mốc lấn chiếm của ông Q là 785,2m². Lúc đó đất đã được tặng cho bà N. Ông Q yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Hồ Văn X trình bày: Năm 2011, ông X chuyển nhượng cho ông V hơn 15 công đất, có làm giấy tay, có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, giữa ông X và ông Q có tranh chấp việc chuyển nhượng đất từ ông Q cho ông X và đã được Tòa án tỉnh Bạc Liêu giải quyết. Sau giải quyết, ông X đã thi hành án trả lại 02 công đất cho ông Q xong. Phần đất bà N sử dụng bây giờ đúng là phần đất ông X giao trả lại cho ông Q. Ông X yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, xác định rõ nguồn gốc đất.

Ngân hàng N3 – Phòng G: Ngày 25/7/2022 ông V, bà N1 ký hợp đồng tín dụng số 7202LAV202202149 tại A chi nhánh thị xã G vay 300.000.000đ; thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 15.896,7m² thuộc thửa số 903 tờ bản đồ số 5. Ông V, bà N1 thực hiện đúng hợp đồng nên Ngân hàng không yêu cầu.

Đại diện Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B: Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau); Áp dụng Điều 203 của Luật Đất năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Cẩm N.

Buộc ông Đặng Văn V và bà Trần Thị N1 trả cho bà Phạm Thị Cẩm N phần đất diện tích 402,4m² thuộc thửa số 354 tờ bản đồ số 5 đất tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu do bà Phạm Thị Cẩm N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí Hướng Đông giáp đất kênh dài 15m; Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn V dài 7,49m; Hướng Nam giáp đất ông V dài 39,64m; Hướng Bắc giáp phần đất bà N 37,04m.

2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Phạm Thị Cẩm N về yêu cầu ông Đặng Văn V và bà Trần Thị N1 trả phần đất diện tích 267,4m² có vị trí Hướng Đông giáp đất vị trí 1 dài 78m + 7,49m + 0m; Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn V dài 88,5m; Hướng Nam giáp đất ông Đặng Văn V dài 42m; Hướng Bắc giáp đất bờ chung giữa bà N và ông V dài 02m + 39,64m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/4/2025, ông Đặng Văn V kháng cáo yêu cầu thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Cẩm N đứng tên diện tích 785,2m² đất tại thửa số 354 tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Cẩm N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Đặng Văn V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Phạm Văn Q, ông Nguyễn Văn V1 yêu cầu xét xử theo pháp luật.

Ông Hồ Văn X xác định đất tranh chấp là của ông giao cho ông V1, bà N1 canh tác từ trước đến nay. Bà N kiện yêu cầu ông V, bà N1 trả đất là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Tại phiên tòa ông Đặng Văn V, bà Trần Thị N1 cho rằng diện tích 785,2m² đất tranh chấp (theo đo đạc thực tế 669,8m²) tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn X đã chuyển nhượng giao lại cho ông, bà

canh tác, quản lý từ năm 2011 đến nay. Ông Phạm Văn Q trên danh nghĩa đứng tên phần đất nhưng không quản lý, sử dụng và đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Cẩm N là trái quy định pháp luật.

[2] Xét nguồn gốc đất của ông Q là mua của ông Trương Văn S1 và ông Trương Văn N2 năm 1994 – 1995, diện tích hơn 07 công. Khi mua có làm giấy tay sang bán, loại đất chuyển nhượng là đất trồng lúa, sau này chuyển đổi sang nuôi tôm. Đến năm 2005 ông Q chuyển nhượng cho ông X 2.818m². Do ông X không trả đủ tiền nên ông Q khởi kiện được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xử tại Bản án số: 89/2007/DS-PT ngày 25/5/2007, buộc ông X trả lại đất cho ông Q. Bản án đã được Thi hành án huyện G tổ chức thi hành xong năm 2013. Ngày 24/11/2018 ông Phạm Văn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.510,1m², thửa 129, tờ bản đồ số 5. Ông Q tặng cho phần đất này lại cho bà N và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 diện tích 5.510,1m², thửa số 354 tờ bản đồ số 5.

[3] Nguồn gốc đất của ông V, chị N là do được ông X thỏa thuận giao đất để thi hành Bản án số 09 ngày 07/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Giá Rai xét xử tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với ông V. Tại biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 29/3/2017 và Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 30/9/2019 tại cơ quan thi hành án ông V, bà N1 đồng ý nhận từ Thi hành án dân sự huyện G diện tích 15.896,7m² theo Biên bản trích lục cùng ngày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G để làm thủ tục chuyển quyền. Theo đề nghị số 426/ĐN-CCTHA ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N1 theo đúng diện tích thể hiện trong Biên bản thỏa thuận thi hành án.

[4] Theo hiện trạng, biên bản thẩm định tại chỗ, đo đạc và mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/4/2022 và Công văn số 368/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 10/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh thị xã G xác định phần đất tranh chấp vị trí thứ I có diện tích 402,4m² thuộc một phần thửa 354 tờ bản đồ số 5 đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị N. Như vậy, phần diện tích đất bà N yêu cầu có một phần thuộc thửa số 5 đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị N.

[5] Theo ông Q và bà N cho rằng sau thi hành án, ông X di dời mốc giới lấn chiếm đất nên xảy ra tranh chấp. Ông X cho rằng phần đất 2.818m² đã được thi hành án giao đủ cho ông Q, không lấn chiếm lại đất. Ông V, bà N1 cho rằng đất tranh chấp là của ông X giao lại cho ông, bà quản lý canh tác từ năm 2011 đến nay, không lấn chiếm thêm đất như ông Q, bà N trình bày.

[6] Xét quá trình cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q sau đó chuyển tên lại cho bà N từ năm 2018 là thực hiện trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà N1 vào năm 2020. Thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Q là dựa trên giấy chuyển nhượng đất và Bản án có hiệu lực của Tòa án (Bản án số 89 ngày 25/5/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu); cấp quyền sử dụng đất cho ông V, bà N1 là cấp trên cơ sở Biên bản thỏa

thuận giao đất thi hành án của Bản án số 09 ngày 07/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai. Theo đó, ông X giao đất cho ông V bà N1 để trừ tiền thi hành án theo đo đạc thực tế 16.691m², nhưng chỉ đăng ký quyền sử dụng được 15.896,7m², phần còn lại 785,2m² nằm trong thửa 355 đang tranh chấp giữa ông X, ông Q, bà N.

[7] Tại Công văn số 368/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 10/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh thị xã G xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 669,8m² có 402,4m² thuộc thửa 354, do bà N đứng tên; phần đất diện tích 267,4m² thuộc thửa 903 được cấp cho ông V1, bà N1. Tại Công văn số 93/VPĐKĐĐ-ĐKGCN ngày 07/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cũng đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, cho ông V là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[8] Án sơ thẩm của Tòa án thị xã G căn cứ các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc và thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho các bên là từ việc thi hành các bản án có hiệu lực pháp luật, làm cơ sở thừa nhận diện tích đất tranh chấp trong giấy quyền sử dụng của bà N thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà N. Từ đó, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc ông V, bà N1 trả lại cho bà N 402m² đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N là có căn cứ. Ông V kháng cáo không có chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau tại phiên tòa.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau).

2. Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Cẩm N.

Buộc ông Đặng Văn V và bà Trần Thị N1 trả cho bà Phạm Thị Cẩm N phần đất diện tích 402,4m² thuộc thửa số 354 tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, phường L, tỉnh Cà Mau) do bà Phạm Thị Cẩm N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí Hướng Đông giáp đất kênh dài 15m; Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn V dài 7,49m; Hướng Nam giáp đất ông V dài 39,64m; Hướng Bắc giáp phần đất bà N 37,04m.

Không chấp nhận khởi kiện của bà Phạm Thị Cẩm N về yêu cầu ông Đặng Văn V và bà Trần Thị N1 trả phần đất diện tích 267,4m² có vị trí Hướng Đông giáp đất vị trí 1 dài 78m + 7,49m + 0m; Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn V dài 88,5m;

Hướng Nam giáp đất ông Đặng Văn V dài 42m; Hướng Bắc giáp đất bờ chung giữa bà N và ông V dài 02m + 39,64m.

3. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự phúc thẩm ông V phải chịu 300.000đ, ngày 08/4/2025 đã dự nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0005401 được chuyển thu án phí.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

ơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 8 – Cà Mau;
- TAND khu vực 8 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 8 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân