

Bản án số: 166/2023/DS-PT

Ngày: 31 - 5 - 2023

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:** Ông Nguyễn Thế Phương

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Vũ Phong 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 Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D D, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Trần Kim T, sinh năm: 1956; địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Bị đơn:** Bà Lâm Kim V, sinh năm: 1953; địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Luật sư Nguyễn Hữu N – Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Nguyễn Chánh C, sinh năm: 1975 (có mặt);

2. Chị Tăng Diễm T1, sinh năm: 1977 (có mặt);

3. Anh Nguyễn Nhật L, sinh năm: 2001 (có mặt);

4. Cháu Nguyễn Nhật H, sinh năm: 2006 (vắng mặt);

5. Cháu Nguyễn Nhật K, sinh năm: 2007 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau (Đại diện theo pháp luật của cháu H, cháu K là anh C và chị T1).

**Người kháng cáo:** Bà Lâm Kim V – Bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo trình bày của nguyên đơn bà Trần Kim T:* Nguồn gốc đất của ông Quảng Văn Hỷ cháu rể ông Lâm Tấn Hoa (cha dượng của bà) cho ông Hoa và bà Trần Thị Hằng (mẹ bà). Năm 1992, bà được cha, mẹ cho đất, bà đã kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện D D, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 330 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 5, thị trấn D D, huyện D D. Khoảng năm 1995, 1996 bà V con ông Hoa có nhà bên chợ bị giải tỏa, bà T cho bà V mượn phần đất đã đắp sẵn nền nhà diện tích 56m<sup>2</sup> (ngang 3,5m, dài 16m) để bà V cất nhà ở tạm, không làm giấy tờ. Năm 2006, bà V dự tính cất nhà kiên cố trên phần đất mượn, bà T ngăn cản, có yêu cầu tại Ủy ban nhân dân thị trấn D D giải quyết hoà giải. Khi hòa giải bà V cho rằng phần đất là của ông Lâm Tấn Hoa cho nên không đồng ý trả. Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V trả lại phần đất đã mượn có diện tích thực tế theo đo đạc là 112,6m<sup>2</sup>, vị trí tứ cận: Phía Đông và phía Bắc giáp đất của bà Trần Kim T; phía Tây giáp lộ đường Trương Phùng Xuân; phía Nam giáp đất ông Lê Văn Thành.

*Theo trình bày của bị đơn bà Lâm Kim V:* Nguồn gốc đất cách của ông Quảng Văn Hỷ cháu rể của ông Lâm Tấn Hoa (cha ruột của bà) cho ông Hoa nữa công đất để cất nhà ở. Năm 1992, bà V không có chỗ ở nên xin cha một phần đất để ở được ông Hoa đồng ý. Khi này đất đã có sẵn nền nhà, ông Hoa nói đã trả cho mẹ con bà T 01 chỉ vàng 24k công đắp nền, khi cho đất không lập thành văn bản. Ông Hoa sống với bà Trần Thị Hằng là mẹ ruột của bà T, cùng với bà T. Thời gian bà V ở trên đất ông Hoa chết trước, bà Hằng chết sau. Bà V không kê khai để được cấp quyền sử dụng đất là do nghĩ đất của cha cho nên cứ ở, không tìm hiểu ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi về ở bà cất nhà bằng cây gỗ địa phương, năm 2004 bà xây nhà kiên cố. Năm 2015 bà T yêu cầu đòi đất và cho rằng đất của bà T. Nay bà V không đồng ý trả đất cho bà T vì đất bà được ông Hoa cho, không mượn của bà T.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Chị Tăng Diễm T1, và anh Nguyễn Chánh C trình bày:* Chị T1 sống với bà V từ nhỏ, anh C kết hôn với chị T1 vào năm 2000. Năm 2003, anh C xây nhà kiên cố và sống trên phần đất của bà V cho đến nay. Các con của anh, chị là Nhật Linh, Nhật Hào và Nhật Khôi sống trên đất cùng với anh, chị. Nay anh, chị không có yêu cầu gì trong vụ án mà quyền quyết định là của bà V.

Cháu Nguyễn Nhật L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D D, tỉnh Cà Mau quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 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;

Buộc bà Lâm Kim V trả cho bà Trần Kim T giá trị phần đất 112,6 m<sup>2</sup> tương ứng số tiền là 725.600.368 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

Bà Lâm Kim V có quyền quản lý, sử dụng phần đất 112,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 17

tờ bản đồ số 2 do bà Trần Kim T đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông và phía Bắc giáp đất của bà Trần Kim T, phía Tây giáp lộ đơn đường Trương Phùng Xuân, phía Nam giáp đất ông Lê Văn Thành. Bà Lâm Kim V có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật (*kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 12/9/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D D*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, bà Lâm Kim V có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận cho bà có quyền sử dụng phần đất diện tích 112,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 17 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận 112,6 m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T1, anh C, cháu Nhật Linh không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lâm Kim V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D D, tỉnh 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] Phần đất tranh chấp giữa bà Trần Kim T với bà Lâm Kim V có diện tích 112,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau nằm trong diện tích 330 m<sup>2</sup> đất của bà Trần Kim T được Ủy ban nhân dân huyện D D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 12 năm 1993. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Hỷ cho ông Lâm Tấn Hoa bà Trần Thị Hằng khoảng 30 năm về trước. Bà T trình bày do sống cùng ông Hoa, bà Hằng nên được ông Hoa, bà Hằng cho đất và đã kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện D D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993. Bà T đã khai phá, đắp đất làm nền nhà, đến năm 1995 bà V không có nhà ở nên cho bà V mượn đất cất nhà tạm ở. Bà V xác định khoảng năm 1992, do nhà bị giải tỏa không có chỗ ở nên có hỏi xin và được cha là ông Lâm Tấn Hoa cho phần

đất cất nhà. Lúc này đất đã có sẵn nền nhà, ông Hoa nói đã trả cho mẹ con bà T 01 chỉ vàng 24k là công đắp nền.

[2] Xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy: Năm 1993, bà T đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thời điểm này bà V chưa về ở trên đất nên không ý kiến gì. Theo biên bản hòa giải ngày 19/7/2022, bà V thừa nhận về sống trên đất năm 1994. Việc Ủy ban nhân dân huyện D D cấp quyền sử dụng đất cho bà T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bà V cho rằng phần đất tranh chấp là của ông Lâm Tấn Hoa nhưng thực tế ông Hoa không kê khai đăng ký quyền sử dụng theo quy định pháp luật. Hơn nữa, bà V thừa nhận khi về ở trên đất bà T đã khai phá và đã san lấp có sẵn nền nhà. Bà V cho rằng có đưa cho ông Hoa 01 chỉ vàng 24k trả cho bà T công bồi đắp nền nhà nhưng không được bà T thừa nhận. Việc này bà V không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Bà V tuy có nhà xây dựng trên đất nhưng không có giấy tờ thể hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Hoa mất 2002 và bà Hằng mất sau đó, bà V không yêu cầu chia thừa kế. Năm 2015 khi bắt đầu có tranh chấp và tại vụ án này khi bà T khởi kiện đòi đất, bà V cũng không yêu cầu phản tố hoặc đặt ra vấn đề chia thừa kế vì cho rằng đất có nguồn gốc của ông Hoa cha ruột của bà. Tuy nhiên, khi bà V cất nhà kiên cố bà T cho rằng có ngăn cản nhưng không có tài liệu chứng minh. Hiện tại bà V đã có nhà cơ bản trên đất tranh chấp và sinh sống ổn định trong thời gian dài.

[3] Án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D D căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan thẩm quyền cấp hợp pháp cho bà T, hiện trạng nhà bà V đang sinh sống ổn định, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà V phải trả cho bà T giá trị phần đất 112,6 m<sup>2</sup> tương ứng số tiền là 725.600.368 đồng theo định giá là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế cuộc sống ổn định của 02 gia đình. Từ đó, kháng cáo của bà Lâm Kim V cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Do bà V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

*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 bà Lâm Kim V; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D D, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T. Buộc bà Lâm Kim V phải trả cho bà Trần Kim T giá trị phần đất 112,6 m<sup>2</sup> tương ứng số tiền là 725.600.368 đồng (bảy trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

Bà Lâm Kim V có quyền quản lý, sử dụng phần đất 112,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 17 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm 5, thị trấn D D, huyện D D, tỉnh Cà Mau (do bà Trần Kim T đứng tên quyền sử dụng). Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông và phía Bắc giáp đất của bà Trần Kim T; phía Tây giáp lộ đan đường Trương Phùng Xuân; phía Nam giáp đất ông Lê Văn Thành. Bà Lâm Kim V có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Kim V được miễn.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện D D;
- Tòa án nhân dân huyện D D;
- Chi cục huyện D D;
- 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**

**Trần Trọng Nhân**