

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 138/2025/DS-PT  
Ngày 28 - 3 - 2025  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
**Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Ninh Quang Thế**  
**Các Thẩm Phán:** Ông **Nguyễn Thành Lập**  
Bà **Đinh Cẩm Đào**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông **Bùi Trung Biền** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 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: 19/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 383/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1961, địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà T:** Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn T1 (B) T2**, sinh năm 1941, địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông T2:** Anh **Nguyễn Minh H1**, sinh năm 1981 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Luật sư **Nguyễn Văn N** (Có mặt) – Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.**

Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1948 (vợ ông T2 – Vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chị **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Anh **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985 (Có mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chị **Nguyễn Kim K1**, sinh năm 1979 (Vắng mặt), địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà **Phạm Thị T**, uỷ quyền cho anh **Nguyễn Văn H** trình bày:* Bà Phạm Thị P (em ruột bà T) và ông Nguyễn Văn D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận số BB 506338 - số BB 506339, cùng ngày 23/8/2010 và Giấy chứng nhận số BB 342203 - số BB 342204, cùng ngày 11/9/2010, tổng diện tích 26.787,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất trên, có nguồn gốc là trước đây bà Phạm Thị T hùn với bà P và ông D nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị Bé H2 và ông Phù Ký N1. Do phần hùn của bà P và ông D nhiều hơn, nên bà T để cho bà P và ông D đứng tên Giấy chứng nhận. Sau đó, bà P và ông D đã lập thủ tục điều chỉnh từ hộ sang đứng tên cá nhân bà P, bà P tặng cho toàn bộ phần đất nêu trên cho bà T, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn T3 điều chỉnh sang tên bà T ngày 22/6/2021. Phần đất của bà T giáp ranh với đất của ông T2, quá trình sử dụng ông T2 lấn chiếm của bà Toàn phần đất vườn theo đo đạc thực tế diện tích 205,2 m<sup>2</sup> và phần đất ruộng 84,9 m<sup>2</sup>, tổng diện tích 290,1 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Nay, nguyên đơn bà Phạm Thị T có thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà T chỉ yêu cầu ông T2 giao trả phần đất theo đo đạc thực tế 290,1 m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông **Nguyễn T1 (B)** Thân uỷ quyền cho anh **Nguyễn Minh H1** trình bày:* Ông T2 được Nhà nước cấp phần đất 20.200 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vào khoảng năm 1985. Ông T2 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận ngày 24/02/1996. Phần đất của ông T2 có tiếp giáp đất của bà P (em ruột bà T) và ông D trước đây. Đến năm 2016, bà P và ông D giao cho bà T quản lý. Phần đất này, do ông D và bà P nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị Bé H2 và ông Phù Ký N1. Việc chuyển nhượng, bà P và ông D, cũng như bà T được cấp Giấy chứng nhận thì ông T2 không biết, ông T2 không có ký tên giáp ranh. Trước đó, bà P, ông D và ông T2 thống nhất cắm trụ đá làm ranh. Để bà P và ông D giao đất cho bà T quản lý đến nay. Đến tháng 4/2020 anh H (con bà T) kêu ông T2 đo đạc và cắm ranh lại nhưng ông T2 không đồng ý, vì trước đây đã cắm ranh rồi (có cắm trụ đá ở phần mặt tiền). Sau đó, ông T2 phát hiện trụ đá đã cắm trước đây (ở phần ngọn do bị gãy) dời qua thêm phần đất ông T2 là 2 mét, ông T2 hỏi anh H thì anh H nói không biết. Nay, bà T khởi kiện cho rằng ông T2 lấn đất và yêu cầu ông T2 trả phần đất 290,1 m<sup>2</sup>, nhưng ông T2 chỉ đồng ý chia đôi phần đất ruộng (mương lạn) 84,9 m<sup>2</sup>, còn phần đất vườn 205,2 m<sup>2</sup> ông T2 không đồng ý, vì phần đất này ông T2 trồng nhiều cây lâu năm để làm ranh giữa hai phần đất và sử dụng ổn định từ nhiều năm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị G**, chị **Nguyễn Minh K**, chị **Nguyễn Kim K1** vắng mặt.*

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 383/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:*

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Bà Phạm Thị T được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 42,3 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4b, đất trồng lúa, vị trí và hình thể phần đất là từ A đến M26 đến M24 đến A - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn T1 (B) T2 và bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 42,6 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4a, đất trồng lúa, vị trí và hình thể phần đất là từ A đến M25 đến M24 đến A - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn T1 (B) T2 giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 205,2 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/12/2024 bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Anh H cho rằng trên phần đất tranh chấp không có cây lâu năm, Tòa án đã đi xác minh trụ đá không phải do gia đình hai bên cắm, trụ đá không cắm trên mặt đất mà cắm chìm dưới mặt đất, ranh giới được cấp là ranh thẳng, Tòa sơ thẩm xử thành ranh không thẳng là chưa phù hợp nên kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh H1 và người bảo vệ quyền lợi cho ông T2 trình bày lý do phần đất của ông T4 thừa là do kê khai dấu bót cho nhẹ đóng thuế, thực tế ông T2 và chủ đất trước khi chuyển nhượng cho bà T đã có phân ranh cắm trụ đá, hiện trụ đá phía trước vẫn còn, trên phần đất tranh chấp ông T2 sử dụng chông cây lâu năm đã thu hoạch, hiện chỉ còn một cây tràm có chụp ảnh nộp cho Tòa án, Tòa án đã có văn bản hỏi đơn vị đo đạc phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ND, giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn chỉ có diện tích không có kích thước chiều ngang và chiều dài nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của ND nên

kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà T thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bà theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà T: Mặc dù theo đo vẽ thực tế phần đất của bà T không đủ diện tích theo giấy chứng nhận được cấp QSDĐ, nhưng về thủ tục khi bà xin cấp QSDĐ thì không được đo đạc cắm mốc thực tế trên thực địa, hồ sơ xin cấp QSDĐ của bà T không có các hộ giáp ranh tứ cận ký tiếp giáp nên không xác định được ranh đất giữa hai bên. Trở lại giai đoạn trước khi bà T được xác lập QSDĐ, phần đất này do bà P và ông D đứng tên QSDĐ, thời điểm này giữa bà P ông D với ông T2 không có tranh chấp, thậm chí hai bên đã có sự phân định ranh mốc bằng cách cùng nhau cắm trụ đá để xác định ranh đất, hiện tại những trụ đá này chỉ còn một trụ tại vị trí điểm M7 theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/9/2014, khi bà P ông D chuyển quyền sử dụng đất cho bà T cũng chỉ tiến hành chuyển trên giấy chứng nhận cũng không có đo đạc hiện trạng thực tế, trên phần đất tranh chấp 205,2 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi đất vườn, ông T2 là người trực tiếp quản lý sử dụng, ông đã trồng nhiều cây lâu năm mà không có sự phản ứng hay khiếu nại gì từ phía ông D bà P, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét tại chỗ trên phần đất này chỉ còn một cây Tràm được ghi hình ảnh kèm theo, nên yêu cầu của bà T kiện đòi phần đất tranh chấp là không có cơ sở, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà đối với phần đất ruộng là hoàn toàn phù hợp. Do đó kháng cáo của bà T không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm bà T được miễn nộp theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm phía bà T phải chịu, bà đã thanh toán xong.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 383/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. *Tuyên xử:*

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Bà Phạm Thị T được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 42,3 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4b, đất trồng lúa, vị trí và hình thể phần đất là từ A đến M26 đến M24 đến A - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn T1 (B) T2 và bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 42,6 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4a, đất trồng lúa, vị trí và hình thể phần đất là từ A đến M25 đến M24 đến A - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn T1 (B) T2 giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 205,2 m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 4 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng (bổ sung) do Chi nhánh Công ty TNHH T5 lập ngày 16/9/2024), đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3/ Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị T phải tự chịu chi phí tố tụng số tiền 10.081.000 đồng (bà T đã nộp xong).

Buộc ông Nguyễn T1 (B) T2 và bà Nguyễn Thị G phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 10.081.000 đồng (Mười triệu không trăm tám mươi một ngàn đồng).

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông (B) Thân bà G không thi hành xong khoản tiền trên, thì ông ông bà còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Chi phí thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm phía bà T phải chịu, bà đã thanh toán xong.

4/ Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Xét miễn án phí theo quy định cho bà Phạm Thị T, ông Nguyễn T1 (B) T2 và bà Nguyễn Thị G.

- Án phí phúc thẩm: Bà T được miễn nộp.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*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 quy định tại các điều 6,7,7a 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 huyện TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- 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**

**Ninh Quang Thế**