

Bản án số: 192/2025/DS-PT
Ngày 15 – 5 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Đặng Minh Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thuý Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 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: 56/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 03 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 9, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N: Ông Đặng Huỳnh Q, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đặng Huỳnh Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

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

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

8. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Bà Lâm Thị K, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Cha mẹ của các bà là ông Nguyễn Văn D1 (chết năm 2016) và bà Lê Thị S (chết năm 1986). Ông D1 và bà S có 09 người con gồm: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị H.

Ông D1 và bà S có phần đất tọa lạc ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, phần đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, số K664682 tờ bản đồ 07 với diện tích 21.400m² gồm các thửa 220, 406, 543. Trước khi ông D1 chết đã chia cho các anh chị em mỗi người một phần theo “Biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Theo biên bản thể hiện cho bà Nguyễn Thị H 5,5 công tầm 3m đất vườn và ruộng, chiều ngang 36m, thời gian dài sử dụng nhưng bà chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh chị em như: bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị B mỗi người 01 công tầm lớn và 02 công để cho ông Dương D2 già. Phần đất còn lại phía sau giáp với phần đất của Nguyễn Thị H cho ông Nguyễn Văn H1. Riêng phần đất giáp ranh với phần đất của bà H là 6m ngang tính từ mặt tiền Q 63 ra phía sau đất ruộng, ông H1 đứng tên, nhưng làm **lối đi chung** của các anh em.

Sau đó, khi bà H đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D1 có nói chưa lại chiều ngang 06m làm đường đi chung cho các anh em ra phía sau ruộng nên khi bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có chưa lại phần đất diện tích ngang 6m, dài 45m, tổng 270m² để lại làm đường đi chung cho các anh chị em, vì phía sau còn phần đất của các anh em (đúng theo biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012 đã lập).

Phần đất của ông H1 được ông D1 cho đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 422692 tờ bản đồ 21 tổng diện tích 5.627m² gồm thửa 36 diện tích 1.957m² giáp với đất của bà H và thửa 45 diện tích 3.670m². Phần đất đang tranh chấp có một phần để làm lối đi chung, ông D1 thống nhất cho ông H1 đứng tên giấy chứng nhận nên thửa 36 diện tích 1.957m² giáp với đất của bà H có phần đất ngang 6m dài đến sau ruộng là lối đi chung.

Sau đó, ông H1 đã hoán đổi phần đất ruộng với bà H (do ông D1 cho) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 giáp với hậu đất của bà H, bà H giao phần đất ruộng tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện T cho ông H1 (chưa làm thủ tục sang tên cho bà H, phần này không tranh chấp), phần đất làm lối đi chung không hoán đổi nhưng vẫn còn đứng tên ông H1.

Phần đất ông D1 để lại cho các anh chị em làm lối đi chung ra sau ruộng, do ông H1 đã đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc để ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các ông bà cũng thống nhất nhưng có thỏa thuận làm đường đi chung của anh em ra đất ruộng, ông H1 không được quyền sang bán cho người khác.

Nay bà H, bà N yêu cầu công nhận phần đất ngang 06m x dài 45m diện tích 270 m² thuộc thửa số 36 tọa lạc tại ấp I, xã T là sở hữu chung của các con ông D1, yêu cầu chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này từ ông H1 sang cho anh chị em bà H, bà N.

- Theo ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Cha mẹ ông là ông D1 và bà S có phần đất diện tích 21.400m² tại ấp I, xã T Bắc đúng như ông H2, bà N trình bày. Ông D1, bà S có phân chia đất cho các con, trong đó ông được cho 02 phần đất với tổng diện tích 07 công tầm 3m vào năm 2012, việc cho đất thể hiện tại biên bản ngày 15/3/2012. Sau đó ông đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 422692 tờ bản đồ 21 tổng diện tích 5.627m² có 02 thửa (thửa 36 diện tích 1.957m² giáp với đất của bà H và thửa 45 diện tích 3.670m²) vào ngày 20/5/2013 đứng tên Nguyễn Văn H1.

Sau khi lập “Biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012” thì ông D1 có làm thủ tục tặng cho ông hai thửa 45, 36 nên ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013.

Ông H1 thừa nhận đã hoán đổi 01 phần đất ruộng của thửa số 36 diện tích 1.957m² do cha mẹ cho với bà H. Còn lại phần đất ngang 6m dài 45 nằm trong thửa 36 là đất nền giáp Quốc lộ F, ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận, không phải là lối đi chung của gia đình như bà H, bà N trình bày. Phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có quyền chuyển nhượng không ai được cản trở; ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà N.

- Theo bà Lâm Thị K trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông H1, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà N.

- Theo ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông là con của ông D1, bà S. Ông thống nhất với trình bày của bà N, bà H giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp theo đo đạc diện tích 244,3 m² làm lối đi chung ra phía sau đất ruộng của bà N, bà B, bà C, bà T, bà H.

- Theo bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà D, bà B xác định đất tranh chấp ông Nguyễn Văn H1 được ông Dương T2 cho và đã được cấp quyền sử dụng đất, các anh em khác đều đã được cho các phần đất khác. Bà D và bà B xác định không có yêu cầu trong vụ án đồng thời yêu cầu xét

xử vắng mặt các bà cho đến khi kết thúc vụ án.

- Theo bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Yêu cầu giải quyết theo di chúc của cha các bà là ông Nguyễn Văn D1. Khi ông D1 cho đất các con ông D1 có để lại 6m ngang làm lối đi chung ra phía sau ruộng nên đó là tài sản chung của các anh chị em, không được quyền sang bán. Bà N1, bà C và bà T yêu cầu xét xử vắng mặt các bà cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 244,3m² tọa lạc tại ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 20/01/2025, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, bà H, buộc ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 244,3m² tọa lạc tại ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; chi phí thẩm định và án phí ông H1 phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H xác định chỉ kháng cáo yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là lối đi chung của các anh, chị em; không yêu cầu ông H1 trả lại phần đất tranh chấp, không yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 đã đứng tên.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Quốc phát B1: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ nguyên đơn, bị đơn (cụ D1 và cụ S) tạo lập và được cấp quyền sử dụng đất năm 1995. Ngày 15/3/2012, cụ D1 lập văn bản phân chia đất cho các con, còn lại phần đất hiện nay tranh chấp dùng làm lối đi chung cho các con cụ D1, nhưng để ông H1 đứng tên. Đối với phần đất cụ D1 cho ông H1 và phần đất dùng làm lối đi chung, nếu ông H1 muốn đứng tên được quyền sử dụng đất thì phải thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ D1 với ông H1. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng phần đất tranh chấp ông H1 được cấp quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là chưa có căn cứ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, bà N: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bà N.

Bà H, bà N không có ý kiến tranh luận.

Ông H1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà H, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích là 244,3m², thuộc một phần thửa đất số 39, 157, tờ bản đồ địa chính số 21 (bản đồ chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/5/2013.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà H, bà N và ông H1 đều thống nhất nguồn gốc đất là do cha mẹ là cụ Nguyễn Văn D1 và cụ Lê Thị S tạo lập trước đây.

Theo bà H, bà N cho rằng ngày 15/3/2012 cụ D1 có lập “Biên bản thỏa thuận” phân chia đất cho các con và cụ D1; phần đất còn lại ngang 06m chiều dài từ Quốc lộ F ra tới đất ruộng (tức là phần đất hiện nay tranh chấp) sử dụng làm lối đi chung cho các anh, chị, em của bà H, bà N và ông H1 có phần đất phía trong.

Theo ông H1 cho rằng sau khi lập “Biên bản thỏa thuận” ngày 15/3/2012, do các anh, chị, em có phần đất phía trong đều đã chuyển nhượng lại với nhau và không có nhu cầu làm lối đi chung nữa nên cụ D1 có làm thủ tục tặng cho ông H1 hai thửa 45,36 (có cả phần đất làm lối đi chung hiện nay tranh chấp) và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2013.

Xét thấy: Theo Biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012 được lập tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, có mặt cụ Nguyễn Văn D1 và các con cụ D1 gồm: Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1; Biên bản thỏa thuận thể hiện nội dung về việc cụ D1 phân chia đất cho các con, cụ thể:

Phân chia cho bà Nguyễn Thị H 05 công tầm lớn, Nguyễn Thị N 01 công tầm lớn, Nguyễn Thị C 01 công tầm lớn, Nguyễn Thị T 01 công tầm lớn, Nguyễn Thị B 01 công tầm lớn, cụ Nguyễn Văn D1 02 công tầm lớn; Phần còn lại cặp mé vườn bà H tính ra đo còn bao nhiêu là của ông Nguyễn Văn H1. Còn phần miếng vườn bà H đang ở cho hẳn bà H ở luôn. Phần cặp vườn bà H phía bên ông C1 06m ngang từ lộ 63 ra tới ruộng, ông H1 đứng tên, nhưng làm đường đi ra vô chung của anh em.

Đến ngày 24/4/2013, cụ D1 lập hợp đồng tặng cho ông H1 gồm các thửa đất 258, 36, 45, diện tích 9.755m² (bao gồm cả phần diện tích để làm lối đi chung), ông H1 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/2013.

Việc cụ D1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H1 (bao gồm cả phần diện tích để làm lối đi chung) là có thực tế, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông H1 là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Tuy nhiên, theo Biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012, ý chí cụ D1 xác định phần đất làm đường đi ra vô chung của các anh em để ông H1 đứng tên, nên việc cụ D1 lập hợp đồng tặng cho ông H1 cả phần đất để làm lối đi chung là thủ tục hợp thức hoá để ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2012. Mặc dù ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng phần đất vẫn được sử dụng làm lối đi chung, vì từ khi lập văn bản thỏa thuận ngày 15/3/2012 đến khi cụ D1 chết (năm 2016), cụ D1 cũng không có văn bản nào huỷ bỏ việc thỏa thuận này.

Tại phiên toà, các bên đương sự cũng xác định hiện nay phía sau phần đất tranh chấp còn có phần đất của bà B, bà H, bà N, nên cần phải có lối đi ra vào mới đảm bảo được việc quản lý canh tác, sử dụng đất. Do đó, việc bà H, bà N yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là lối đi chung là phù hợp với ý chí của cụ D1 tại

Biên bản thoả thuận ngày 15/3/2012, nên yêu cầu của bà H và bà N là có căn cứ, được chấp nhận. Đối với trình bày của ông H1 cho rằng phần đất tranh chấp không phải là lối đi chung, là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bà H và bà N, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và bà N là phù hợp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, bà H và bà N tự nguyện chịu, đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H và bà N không phải chịu án phí. Bà N đã được miễn dự nộp; bà H đã dự nộp được nhận lại.

Ông H1 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm bà N và bà H không phải chịu. Bà N đã được miễn dự nộp; bà H đã dự nộp 300.000 đồng được nhận lại.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N.

Công nhận phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 244,3m² tọa lạc tại ấp I, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau là lối đi chung của các anh, chị, em của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H1.

(Có bản vẽ hiện trạng kèm theo)

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, bà H và bà N tự nguyện chịu, đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N, bà H không phải chịu án phí. Bà N đã được miễn dự nộp; bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003738 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Ông H1 được miễn chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà N, bà H không phải chịu án phí. Bà N đã được miễn dự nộp; Ngày 20/01/2025 bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0016765 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

Nguyễn Thành Lập