

Bản án số: 269/2025/DS-PT
Ngày 25 – 7– 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 Nguyễn Trọng Quế

Ông Đặng Minh Trung

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 7 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: 179/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1959 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096159000581; Cấp ngày: 13/12/2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

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

Nay là: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Minh M, sinh năm 1972 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096072018032; Cấp ngày: 10/5/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà La Ngọc D, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096184009437; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà La Ngọc D: Ông Huỳnh Minh M (là bị đơn trong vụ án) (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C.

Nay là: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Kiều T, sinh năm 1980 (Vắng mặt);
Căn cước công dân số: 096180016508; Cấp ngày: 12/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2. Chị Nguyễn Kiều T1, sinh năm 1983 (Vắng mặt);
Căn cước công dân số: 096183008402; Cấp ngày: 10/5/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

3. Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1986 (Có mặt);
Căn cước công dân số: 096086001314; Cấp ngày: 01/5/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của chị Nguyễn Kiều T, chị Nguyễn Kiều T1, anh Nguyễn Minh S: Bà Trần Thị L (là nguyên đơn trong vụ án),

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C.

Nay là: Ấp Đ, xã Đ, tỉnh C.

4. Ông Trần Thiết H, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C.

Nay là: Ấp S, xã Đ, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị L, là nguyên đơn; anh Nguyễn Minh S, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trần Thị L trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C (là chồng bà L) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận số D0 565624 ngày 26/02/1996, diện tích 12.950 m², thửa đất số 758, 768, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất của ông C thửa đất số 758 có tiếp giáp với phần đất của ông Trần Thiết H (là anh ruột của bà L), hiện nay phần đất của ông H đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D. Tuy nhiên, việc giao đất giữa ông H với ông M và bà D thì gia đình bà L không biết và không có ký tên giáp ranh. Bà L xác định phần đất ông H chuyển nhượng cho ông M và bà D có một phần đất nằm trong Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn C (theo đo đạc thực tế diện tích 540m²). Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông M và bà D giao trả cho bà phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 540m², đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Theo ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D trình bày:*

Ông M và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp Giấy chứng nhận số DB 204658 ngày 04/6/2021, diện tích 3.858,6 m², thửa đất số 564, tờ bản đồ số 16, đất tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất nêu trên có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiết H vào năm 2021. Tại thời điểm chuyển nhượng, không có đo đạc lại phần đất, vì phần đất này ông H đã được cấp Giấy chứng nhận diện tích 3.858,6 m², sau khi nhận chuyển nhượng ông M và bà D quản lý sử dụng đất đến nay. Việc bà L cho rằng ông H lấy đất của bà L sang nhượng cho ông là ông không biết. Theo Công văn của Công ty T3 cung cấp: Phần đất tranh chấp diện tích 540m² có diện tích 466,2 m² nằm trong Giấy chứng nhận của ông, còn diện tích 73,8 m² nằm ngoài Giấy chứng nhận của ông. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 540m² (thửa số 3: LUC – đất trồng lúa – kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Công ty T3 ngày 27/9/2024), trích đo thửa đất số 474, 564, tờ bản đồ địa chính số 16 (chỉnh lý năm 2022), đất tọa lạc tại ấp S, xã K, 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 05/5/2025, bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 540m², đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Ngày 05/5/2025, anh Nguyễn Minh S có đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị L giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà L không có ý kiến tranh luận.

Ông M 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 ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ; trường hợp không ngừng phiên tòa, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trần Thị L và anh Nguyễn Minh S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà L khởi kiện yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 540 m², đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông M và bà D không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Theo đđ đạc thực tế, phần đất tranh chấp có vị trí tiếp giáp với thửa đất số 758 (tờ bản đồ 299) do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất (theo tờ bản đồ địa chính số 16 – chỉnh lý năm 2016 là thửa 474) với thửa đất số 564 (tờ bản đồ địa chính số A – chỉnh lý năm 2022) do ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D đứng tên.

[2] Xét các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện:

[2.1] Phần đất bà L sử dụng do ông Nguyễn Văn C (chồng bà L) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/1996, diện tích 12.950 m², gồm thửa đất số 758, 768, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; trong đó có thửa đất số 758, diện tích được cấp là 4.500 m² tiếp giáp với thửa đất số 564 do ông M và bà D đứng tên và hiện nay có tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, thửa đất số 758 (diện tích được cấp là 4.500 m²) của ông C đã bị thu hồi diện tích 581,2 m² để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường cứu hộ, cứu nạn đê Biển Tây, phần đất còn lại diện tích 3.918,8 m². Qua đo đạc thực tế, phần đất của ông C

do bà L đang sử dụng không có tranh chấp diện tích là $3.987,3 \text{ m}^2$; chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $68,5 \text{ m}^2$; nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp 540 m^2 thì diện tích chênh lệch thừa là $608,5 \text{ m}^2$.

[2.2] Phần đất ông M và bà D sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiết H vào ngày 20/5/2021. Ông Trần Thiết H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2020, diện tích $3.858,6 \text{ m}^2$, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 16. Đến ngày 20/5/2021, ông H chuyển nhượng lại cho ông M và bà D; ông M và bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021, diện tích $3.858,6 \text{ m}^2$, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 16. Theo đo đạc thực tế, phần đất của ông M và bà D đang sử dụng không có tranh chấp là $3.384,3 \text{ m}^2$, chênh lệch thiếu so với quyền sử dụng đất được cấp $474,3 \text{ m}^2$; nếu cộng thêm phần tranh chấp diện tích 540 m^2 , thì tổng diện tích là $3.924,3 \text{ m}^2$, chênh lệch thừa so với quyền sử dụng đất là $65,7 \text{ m}^2$.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc diện tích 540 m^2 thuộc quyền sử dụng đất cấp cho ông C đứng tên, nhưng không có tài liệu chứng cứ nào để xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc 540 m^2 nêu trên thuộc quyền sử dụng đất ông C đứng tên như bà L trình bày. Bà L cho rằng phần đất tranh chấp này trước đây bà có sử dụng trồng bồn bồn, nhưng tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 22/4/2025 ông H xác định trước khi chuyển nhượng phần đất cho ông M, đất không có tranh chấp với ai, ông có cho bà L mượn để trồng bồn bồn. Qua đối chiếu hình thể thửa đất của bà L sử dụng, thửa đất ông M và bà D sử dụng tại bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp là tương đối phù hợp với hình thể thửa đất ông H được cấp quyền sử dụng đất và ông M, bà D được cấp quyền sử dụng đất cũng như Mảnh Trích đo địa chính ngày 29/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn T2 và thửa đất của ông C đứng tên sau khi đã bị thu hồi. Tuy nhiên, về kích thước của thửa đất có phần chênh lệch, cụ thể: Thửa đất ông C đứng tên cạnh giáp với phần đất của ông M và bà D, theo Mảnh Trích đo hiện trạng (M12M13) là $68,01 \text{ m}$; nhưng theo Mảnh Trích đo địa chính ngày 29/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có kích thước là $71,58 \text{ m}$, thiếu đi kích thước là $3,57 \text{ m}$, tương ứng với diện tích tại bản vẽ hiện trạng là $73,8 \text{ m}^2$. Tại phiên tòa, ông M đồng ý giao trả cho bà L phần diện tích $73,8 \text{ m}^2$ này, nên buộc ông M và bà D trả cho bà L diện tích $73,8 \text{ m}^2$ là phù hợp. Đối với phần diện tích còn lại $466,2 \text{ m}^2$ không có cơ sở xác định thuộc quyền sử dụng đất ông C đứng tên, nên không có căn cứ để buộc ông M và bà D trả lại cho bà L.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ xét thấy là không cần thiết.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo bà Trần Thị L và anh Nguyễn Minh S, sửa bản sơ thẩm là phù hợp.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L và anh S không phải chịu. Bà L đã được miễn dự nộp; anh S đã dự nộp được nhận lại.

[7] 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, Điều 309 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 một phần kháng cáo của bà Trần Thị L, anh Nguyễn Minh S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L. Buộc ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D trả lại cho bà Trần Thị L phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 73,8m²; vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được xác định theo các điểm M12, M10, M10', M12' theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng của Công ty T3 ngày 27/9/2024, đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D trả lại cho bà Trần Thị L phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 466,2m²; vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được xác định theo các điểm M11, M9, M10', M12' theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng của Công ty T3 ngày 27/9/2024, đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Có Bản vẽ Trích đo hiện trạng kèm theo)

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D phải chịu 1.162.000 đồng; bà Trần Thị L phải chịu 7.342.000 đồng. Do bà L đã nộp xong khoản tiền chi phí đo đạc, định giá, nên buộc ông M và bà D trả lại cho bà L số tiền 1.162.000 đồng. Chi phí giám định anh Nguyễn Minh S phải chịu 5.900.000 đồng, anh S đã nộp xong.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông M và bà D còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Minh M và bà La Ngọc D phải chịu 300.000 đồng. Bà Trần Thị L được miễn chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L và anh Nguyễn Minh S không phải chịu. Bà L đã được miễn dự nộp; anh S đã dự nộp 300.000 theo biên lai thu số 0005555 ngày 05/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời 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 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 3- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3- 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**

Nguyễn Thành Lập