

Bản án số: 277/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thuỷ 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 Biên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 5; ngày 18 và 30 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: 66/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn C. Sinh năm: 1954 (có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Ngọc H. Sinh năm: 1982 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Kim N, sinh năm 1993, (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2025).

Địa chỉ: Khóm G, xã S, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Văn T. Sinh năm: 1979 (vắng).

- Bà Đào Thị L. Sinh năm: 1966 (có mặt).

Ông C, bà H, ông T và bà L cùng địa chỉ: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo:

Bà Đào Thị L, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Trịnh Văn C, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Văn C trình bày:

Về nguồn gốc phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 vào năm 1999, diện tích ngang 21m, dài 25m. Năm 2007, ông bán lại cho bà P diện tích đất ngang 05m, dài 20m, chuyển nhượng cho ông T1 và nhiều người khác và nhà nước thu hồi 230m² làm dự án cầu qua sông Ông Đ, phần đất còn lại ông quản lý. Khi nhà nước thu hồi đất làm Dự án thì ông mới phát hiện một phần đất của ông nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy chứng nhận) của bà H được cấp và bà H đã nhận tiền bồi thường và đứng tên phần đất giáp lộ còn lại của ông diện tích ngang giáp lộ gần 05m dài khoảng 03m. Ông không đồng ý việc bà H được cấp Giấy chứng nhận diện tích ngang 05m, dài 25,9m theo ông C thì đất của H ngang 05m, dài 20m chứ không phải 25,9m (vì trước đây ông C sang bán cho bà P ngang 05m, dài 25,9m)

Sau đó, bà P chuyển nhượng lại cho bà T2 và bà T2 chuyển nhượng lại cho bà H, ông cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho bà H là không đúng quy định, ông không có ký giáp ranh. Ông C, bà L xác định căn nhà hiện trạng trên đất bà H đang quản lý là của bà P cất, hiện trạng cất hết đất của bà P, không thay đổi, khi bà P cất nhà thì ông C, bà L không có ý kiến. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L yêu cầu bà H trả lại phần đất giáp lộ đường dẫn cầu sông Ông Đ có diện tích ngang 05m dài khoảng 03m giáp với đất ông T4 và trả lại tiền bồi thường mà bà H đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Ngọc H trình bày:

Về nguồn gốc phần đất bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T2, theo thỏa thuận thì bà T2 có trách nhiệm làm giấy và bà H đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số CH 519886 ngày 18/8/2017, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 72, diện tích 203,3m², tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, bà đã quản lý sử dụng phần đất cho đến nay. Năm 2024, bà có nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của ông Trần Minh T3 diện tích ngang 1,7m dài 3,5m, tổng diện tích 5,95m², nguồn gốc phần đất của ông T3 là mua từ ông Trịnh Văn C vào năm 2022. Phần đất bà chuyển nhượng của ông T3 nằm liền kề phía sau phần đất mà bà H sang từ bà T2. Đất của bà Nhà N1 thu hồi làm dự án đầu tư xây dựng cầu qua sông Ô diện tích 111,6m² (bà đã nhận số tiền bồi thường 342.604.800đ) diện tích đất còn lại 91,7m² (59,2m² đất ODT và 32,5m² đất CLN). Do đất bà chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận đúng theo quy định nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn C về việc yêu cầu bà Trần Ngọc H trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 6 và thửa số 7 diện tích 7,5m², phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 10/7/2024 của Công ty TNHH MTV T5 thể hiện tổng diện tích 10,7m²).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, ông Trịnh Văn C và bà Đào Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: (1) yêu cầu bà H trả lại tiền đã nhận bồi thường đối với diện tích đất 11,6m²; (2) yêu cầu bà H trả lại phần diện tích đất 7,5m² đo đạc thực tế thể hiện tại thửa số 06 và 07 và diện tích 3,2m² đo đạc thực tế thể hiện tại thửa số 02 và 03; (3) yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp; (4) yêu cầu xác minh chữ tên Trịnh Văn C trong hồ sơ cấp đất cho bà H; (5) yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận đứng tên Trần Ngọc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Đào Thị L trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo; theo bản vẽ ngày 17/7/2025, bà L xác định diện tích đất tranh chấp 16,6m², yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận đứng tên bà H, trả lại diện tích này cho ông C. Căn cứ xác định bà H lấn đất: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H ông C không biết vì không ký giáp ranh; bà H vào Giấy chứng nhận nên bà H chiếm đất của ông C; (2) ông C sang nhượng đất cho bà P có chiều dài 20m, bà H mua lại từ bà P nhưng hiện trạng đất của bà H dài khoảng 26m.

- Bà Trần Ngọc H trình bày: không đồng ý với kháng cáo, bởi vì bà H nhận sang đất từ Lê Thị T2, năm 2017 bà H được cấp Giấy chứng nhận, do mở rộng lộ bà bị thu hồi một phần diện tích; phần đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất của bà H. Phần đất giáp nhà ông T4 có chiều dài khoảng 03m, trước đây đất của bà H dài giáp lộ, nhà nước thực hiện dự án mở rộng lộ nên thu hồi đất của bà gần hết đất chỉ còn lại 01 phần hậu khoảng 03m là phần đất hiện nay giáp đất ông T4; bà L mới về ở tại khóm D thời gian gần đây, nên bà L không nắm rõ về phần đất tranh chấp.

- Bà Phan Kim N trình bày: bà P sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2, bà T2 bán cho bà H, bà H sử dụng đúng với hiện trạng sang nhượng, khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đo đạc thì có kích thước cụ thể; Nhà nước mở rộng lộ, thu hồi đất của bà H, diện tích còn lại đều nằm trong Giấy chứng nhận của bà H chứ không có lấn đất của bà L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.

[1] Ông Võ Văn T (chồng bà H) có mặt phiên tòa ngày 21/5/2025; vắng mặt phiên tòa ngày 18 và 30/7/2025, không có lý do; do đó, trường hợp của ông T là vắng mặt phiên xét xử.

Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn C, bà Đào Thị L nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích $10,7\text{m}^2$ tọa lạc khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau) được thể hiện tại các thửa số 2, 3, 6 và 7 của Mảnh đo đạc chính lý ngày 10/7/2024 của Công ty TNHH MTV T5; theo như bản án sơ thẩm nhận định, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất, không tranh chấp ranh, giữ nguyên hiện trạng căn nhà của bà H là phần đất đo đạc thực tế $3,2\text{m}^2$ ký hiệu tại thửa 2, 3; cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết diện tích tranh chấp $7,5\text{m}^2$ tại thửa số 6, 7. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/7/2025, bà L căn cứ vào Mảnh trích đo ngày 17/7/2025, bà L xác định diện tích đất tranh chấp $16,6\text{m}^2$. Với yêu cầu là vượt quá phạm vi khởi kiện, phạm vi kháng cáo và chưa được cấp sơ thẩm giải quyết, nên cấp phúc thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi mà cấp sơ thẩm giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của ông Trịnh Văn C, bà Đào Thị L yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông C

Qua xem xét toàn diện chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp: năm 1999 ông C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1 thửa đất chiều ngang 21m, dài 25m; năm 2007, ông C sang bán cho bà P một phần đất, bà P xây cất nhà; sau đó bà P sang bán cho bà T2 và bà T2 sang bán cho bà H, ngoài ra bà H còn nhận sang nhượng của những người lân cận, năm 2017 bà H được cấp Giấy chứng nhận $203,3\text{m}^2$.

Xem xét căn cứ kháng cáo, tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác nhận: ông C sang bán cho bà P phần đất có chiều ngang 05m, dài 20m, thì chiều dài đất của bà H (có nguồn gốc từ đất bà P) cũng chỉ 20m chứ không phải 25m. Lời trình bày này của ông C, bà L không được chấp nhận, bởi lẽ: ông C nhận sang đất từ bà L1 có chiều dài 25m, nhưng ông C cho rằng chỉ sang bán cho bà P dài 20m nhưng ông không đưa ra được căn cứ để chứng minh, trong khi đó bà H sang đất từ bà T2 (bà T2 sang đất từ bà P) thì hiện trạng nhà vẫn còn thể hiện chiều dài đất 25m, ông C trình bày khi bà P cất nhà chiều dài thửa 05m thì ông C biết và đồng ý để bà P mượn đất, nhưng cũng không có căn cứ chứng minh cho lời khai của ông C; như vậy, trên thực tế phần đất có chiều dài 25m bà P sử dụng từ khoảng năm 2007, đến bà T2 sử dụng, tiếp đến bà H sử dụng và bà H đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Tại cấp phúc thẩm, qua xem xét thẩm định thể hiện: nhà đất của ông C giáp với nhà đất của bà H, nhà bà H giáp với nhà ông Nguyễn Minh T4, phía hậu nhà ông T4 là diện tích đất $6,5\text{m}^2$ (ký hiệu thửa số 6 của Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 10/7/2024), ông C xác định đây là đất của ông, bà H cho rằng đất của bà H; lời trình bày của bà H là có cơ sở, bởi vì: diện tích đất thuộc thửa số 6 nằm trong diện tích đất mà bà H được cấp Giấy chứng nhận tại thửa số 250 có diện tích $203,3\text{m}^2$ (sơ đồ đất có cạnh, ngang 05m, dài một cạnh 25,35m và cạnh 25,90m), Nhà nước thực hiện Dự án nên thu hồi đất của bà H một phần của thửa 250, theo đó từ ranh giải phóng mặt bằng trở vào thì còn lại phần đất giáp hậu nhà ông T4 là thửa đất ký hiệu số 6 giáp ranh nhà bà H.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp là phần đất nằm trong Giấy chứng nhận của bà H còn lại sau khi nhà nước thu hồi để mở rộng lộ, phần còn lại giáp đất ông T4; trong khi ông C chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng ông C lại cho rằng UBND huyện cấp Giấy chứng nhận cho bà H không đúng quy định, nhưng ông C không có căn cứ để chứng minh Giấy chứng nhận cấp cho bà Trần Ngọc H năm 2017 là không có giá trị pháp lý.

Do không được chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất cho nên tiền bồi thường liên quan đến diện tích đất tranh chấp cấp sơ thẩm không đặt ra là có căn cứ.

[4] Từ nhận định, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/5/2025, bà L trình bày ông Nguyễn Minh T4 mượn phần đất (ký hiệu thửa số 6). Ngày 24/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thẩm định tại chỗ và làm việc với ông T4, thể hiện: phần đất thuộc thửa số 6 có diện tích 6,5m² giáp với hậu nhà ông T4, ông T4 không xây cất gì trên đất, chỉ trồng cây Ớt, cây rau chứ không có tài sản nào giá trị, ông T4 cho rằng ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất tranh chấp; trường hợp Tòa án xét xử đất thuộc về ông C hoặc bà H thì người đó sử dụng. Ông từ chối tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T4 không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp, việc ông từ chối tham gia tố tụng là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: chi phí thẩm định tại chỗ 400.000đ và chi phí đo đạc, nguyên đơn yêu cầu đo; do không được chấp nhận kháng cáo, nên ông bà phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và đã nộp đủ.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: ông C người cao tuổi được miễn, bà L phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng của ông Trịnh Văn C, bà Đào Thị L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn C về việc yêu cầu bà Trần Ngọc H trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa thửa số 6 và số 7 có diện tích 7,5m², phần đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là khóm D, xã S, tỉnh Cà Mau).

(Theo Mạnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 10/7/2024 của Công ty TNHH MTV T5).

2. Về chi phí tố tụng

- Tại cấp sơ thẩm, ông Trịnh Văn C phải chịu chi phí tố tụng số tiền 19.840.000 đồng (đã nộp xong).

- Tại cấp phúc thẩm: Ông C bà L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và đã nộp đủ.

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Văn C người cao tuổi được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn C được miễn; bà Đào Thị L phải chịu 300.000 đồng, bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0005214 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu án phí.

4. Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm 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 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.

5. 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 Thị Hiền

