

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 309/2025/DS-PT
Ngày: 13 – 8 – 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 Lê Phan Công Trí

Các Thẩm phán:

- Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.
- Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Huy H**, sinh ngày 20/8/1990. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau)(văn bản uỷ quyền ngày 28/7/2025)(có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Trịnh T**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trịnh T: Bà **Cao Thị Túy G**, sinh năm 1982, địa chỉ: Số C, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau)(văn bản uỷ quyền ngày 26/7/2023)(có mặt).

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

3.1. Bà **Dương Thị T1**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị T1: Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1968, địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau)(văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024)(có mặt).

3.2. Ông **Ngô Văn H1**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

3.3. Bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị C: Bà **Cao Thị Túy G**, sinh năm 1982, địa chỉ: Số C, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau)(có mặt)(văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023)(có mặt).

3.4. Ông **Trịnh Quốc C1**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.5. Ông **Trịnh Công B**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3.6. Bà **Lâm Thị Thùy T2**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.7. Anh **Trịnh Chí T3**, sinh năm 2003 (vắng mặt).

3.8. Em **Trịnh Ngọc T4**, sinh năm 2009 (vắng mặt).

3.9. Em **Trịnh Ngọc T5**, sinh năm 2018 (vắng mặt).

3.10. Em **Trịnh Tấn T6**, sinh năm 2020 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của em Trịnh Ngọc T4, em Trịnh Ngọc T5 và em Trịnh Tấn T6: Ông **Trịnh Công B**, bà **Lâm Thị Thùy T2** – Là cha mẹ ruột. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

3.11. Ông **Trịnh Minh P**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau). Chỗ ở hiện nay: Số A, đường số B, Khu dân cư T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay thuộc phường P, thành phố Cần Thơ)(vắng mặt).

3.12. Ông **Trịnh Quốc K**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau). Chỗ ở hiện nay: LK 2-17, Khu dân cư T, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay thuộc phường S, thành phố Cần Thơ)(vắng mặt).

3.13. Bà **Trịnh Thi H2**, sinh năm 1931 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H2: Bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau). *Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị C:* Bà **Cao Thị Túy G**, sinh năm 1982, địa chỉ: Số C, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau)(có mặt)(văn bản ủy quyền ngày

26/7/2023)(có mặt).

3.14. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau). Trụ sở: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh T7** – Chủ tịch (vắng mặt).

3.15. Ngân hàng TMCP N1. Trụ sở: Số A, Trần Quang K1, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quang D** – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Đậu Tuấn C2** – Giám đốc Chi nhánh B1 (văn bản uỷ quyền ngày 09/9/2024)(vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Văn Đ, bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Ngô Văn Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ ông Đ là ông Ngô Văn M và bà Trần Nguyệt Á nhận chuyển nhượng của ông Út N vào khoảng sau năm 1975. Đến năm 1993, ông được cha mẹ cho quản lý, sử dụng. Năm 1999, ông Đ được UBND huyện V (nay là huyện H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn Đ đối với phần đất diện tích 4.770m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02138/QSĐĐ/53/1998 ngày 01/6/1999.

Thời điểm năm 1999, khi cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên cho gia đình ông Đ, thì không có đo đạc thực tế, chỉ cấp giấy đại trà. Hiện trạng phần đất tranh chấp nằm giữa đất ông Đ và đất ông T đang sử dụng phía trước là đường hẻm, lúc ông Đ cất nhà, mẹ ông Đ chừa lại làm lối đi ra sau, sau này ông T cất nhà lấn dần còn hiện trạng như hiện nay. Phần phía sau là 01 phần nhà của ông T đang quản lý, sử dụng từ năm 2017. Khi ông T cất thêm nhà phía sau thì ông Đ biết, nhưng không ra xem nên không có ngăn cản. Lúc này ông Đ cũng không biết ông T lấn đất của ông Đ. Năm 2010, khi ông T cất nhà thì ông Đ và ông T có xảy ra cự cãi về ranh đất, nhưng do lúc đó ông Đ thấy không đáng bao nhiêu, nên bỏ qua không tranh chấp nữa. Đến năm 2021, khi cơ quan chuyên môn xuống đo đất để cấp lại toàn bộ quyền sử dụng đất theo bản đồ chính quy, ông Đ mới biết phần đất mà ông Đ quản lý, sử dụng bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ được cấp. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02138/QSĐĐ/53/1998 ngày 01/6/1999 cấp cho hộ ông Ngô Văn Đ có đăng ký thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP N1 – P2. Do đó, nay ông Đ yêu cầu ông T trả cho ông Đ phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 104,2m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSĐĐ/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cho hộ ông Trịnh Thừa đôi V phần đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Theo bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C thống nhất trình bày: Năm 1978, ông Trịnh T và gia đình có nhận chuyển

nhượng 01 phần đất của bà Trần Nguyệt Á (là mẹ của ông Ngô Văn Đ, tên gọi mọi người hay dùng để gọi là bà Thím M1) và ông Nguyễn Văn L. Như vậy, tổng diện tích đất mà gia đình ông Trịnh T đã nhận chuyển nhượng của bà Á và ông L có diện tích chiều ngang phía trước là 11,3m, chiều ngang phía sau hậu là 9,3m, chiều dài hết đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T đã xây nhà với kết cấu cột gỗ, mái ngói trên phần đất này với toàn bộ diện tích. Sau đó ông Trịnh T tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Á một phần đất biên ở phía sau hậu giáp với phần đất của ông Trịnh Thừa V diện tích chiều ngang khoảng 12,7m x chiều dài khoảng 7,7m, tổng diện tích khoảng 89m² với giá 05 chỉ vàng. Ngày 26/04/1999, gia đình ông Trịnh T đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là huyện H, tỉnh Bạc Liêu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 809709 cho hộ ông Trịnh Thừa . Đến năm 2005, ông T tiếp tục xây dựng nối đuôi phần nhà sau. Khi xây nhà, ông T không có xây hết đất, mà chừa một phần đất cặp bên hông giáp với nhà của ông Đ hiện tại, ông và các con có dùng xi măng tráng phần đất này để tránh bị sạt lở để sử dụng ổn định lâu dài. Ông Trịnh T đã quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất của mình đến năm 2022, thì giữa ông Trịnh T và ông Đ tiếp tục phát sinh mâu thuẫn do phát sinh tranh chấp đường thoát nước. Trong quá trình giải quyết tranh chấp đường thoát nước, khoảng tháng 6 năm 2022, ông Đ đã ngang nhiên phá hủy trụ đá mà ông Trịnh T đã cắm dùng để phân chia ranh đất mà hai bên đã cắm trước đó.

Nay, ông Đ yêu cầu ông T, bà C trả cho ông Đ phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 104,2m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSĐĐ/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cho hộ ông Trịnh Thừa đối V phần đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là không có căn cứ, nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C trình bày:* Bà thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn ông Trịnh T và không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ buộc gia đình bà trả cho ông Đ phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 104,2m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSĐĐ/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cấp cho hộ ông Trịnh Thừa đối V phần đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là không có căn cứ nên bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 trình bày:* Bà là vợ của ông Ngô Văn Đ. Vào năm 1993, vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho phần đất diện tích 4.770m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thùy T2 trình bày:* Bà T2 là con dâu của ông T, bà C. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Á (mẹ ông Đ) vào năm 1978. Từ năm

2002, bà và ông Trịnh Công B (là con trai ông T, bà C) đã về sinh sống trên phần đất trên từ năm 2002 cho đến nay. Phần đất mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng bao gồm phần đất tranh chấp đã được UBND huyện V (nay là huyện H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M809709 ngày 26/4/1999. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp có 01 phần căn nhà của gia đình bà đang quản lý, sử dụng và một phần đất bên hông nhà sử dụng để các vật dụng, đồ vật gia đình cũ. Từ trước đến nay ông Đ không có sử dụng phần đất tranh chấp này.

Nay, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì đất tranh chấp của gia đình bà quản lý, sử dụng từ trước đến nay và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo quy định pháp luật.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Cà Mau) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ. Buộc ông Trịnh T và bà Hồ Thị C trả cho ông Ngô Văn Đ giá trị phần đất tranh chấp diện tích 21,9m², thuộc một phần thửa 478 tờ 08 (thửa 127, 179 tờ bản đồ số 19 (bản đồ địa chính mới)) tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với số tiền 26.280.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu ông Trịnh Thừa T8 lại phần đất tranh chấp diện tích 82,3m², thuộc một phần thửa 478, 479 tờ 08 (các thửa 126, 127, 179, tờ bản đồ số 19, *bản đồ địa chính mới*) tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSDD/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cho hộ ông Trịnh Thừa đôi V phần đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, bị đơn ông Trịnh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo theo hướng: Yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, nguyên đơn ông Ngô Văn T9 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân

dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo theo hướng: Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ, bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ, bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C trong thời hạn luật định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Ngô Văn Đ yêu cầu ông T trả cho ông Đ phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 104,2m² tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSDĐ/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cho hộ ông Trịnh Thừa đôi V phần đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, Tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ:

[3.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 (bút lục 59-62) và bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất tranh chấp ngày 27/10/2023 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B (bút lục 93) thể hiện đất tranh chấp có vị trí, tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp với lộ nhựa Vĩnh Mỹ B - P có số đo 1,03m;

- + Hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn Đ có số đo 11,84m;
- + Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Văn C3 có số đo 5,97m và giáp với đất ông Trịnh Thừa C4 số đo 11,95m + 13,99m + 4,18m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của ông Ngô Văn Đ có số đo 11,78m + 20,31m + 4,16m;

Diện tích 104,2m² (trong đó có 21,9m² thuộc thửa 478 tờ bản đồ 8 – thành lập năm 1997 (thuộc một phần thửa 179, 127 tờ 19- bản đồ địa chính mới), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Văn Đ đứng tên (bút lục 133); 82,3m² thuộc thửa 479 tờ 08 – bản đồ năm 1997 (thuộc một phần thửa 126, 127, 179, tờ bản đồ 19 – bản đồ địa chính mới), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh T đứng tên (bút lục 127).

Hiện trạng trên đất có 01 phần diện tích là đất trống và 01 phần diện tích là 01 phần của căn nhà hiện gia đình ông T đang quản lý, sử dụng có kết cấu tổng thể như sau: Nhà ở tầng trệt có chiều ngang 9,5m, chiều dài 20m, kết cấu bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, nền gạch bông, vách xây gạch, mái bê tông cốt thép, mức độ tiện nghi đầy đủ. Chuồng nuôi yếm phía trước 04 lều, có chiều ngang 9,5m, chiều dài 11,3m, nền bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, vách tol, mái lợp tol. Chuồng nuôi yếm phía sau 04 lều, có chiều ngang 9,5m, chiều dài 8,7m, nền bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, mái lợp tol.

[3.2] Xét yêu cầu của các nguyên đơn đòi bị đơn giao trả quyền sử dụng đất, xét thấy:

- Về nguồn gốc đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng do cha, mẹ của các đương sự nhận chuyển nhượng và cho lại các đương sự, trong đó cha mẹ bị đơn có nhận chuyển nhượng một phần đất của cha, mẹ nguyên đơn. Sau khi được cho, nguyên đơn, bị đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay.

- Về quá trình sử dụng: Các đương sự thống nhất, từ năm 1999 đến năm 2022, gia đình bị đơn là người sử dụng đất. Bị đơn chỉ bắt đầu xây dựng công trình kiên cố từ năm 2017. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiếp, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quá trình đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp 104,2m², trong đó có 21,9m² do nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 82,3m² do bị đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp theo hình thức đại trà. Đồng thời, so sánh diện tích đất các bên được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế (chưa bao gồm phần đất tranh chấp) thì cả nguyên đơn và bị đơn đều thiếu diện tích.

[3.3] Từ những phân tích trên tại tiểu mục [3.2], cho thấy quyền sử dụng đất các bên sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (chưa bao gồm phần đất tranh chấp). Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được chấp nhận toàn bộ khởi kiện, nhưng không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ việc, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả diện tích đất 104,2m².

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C: Như phân tích tại Tiểu mục [3.2], có căn cứ chấp nhận một phần khởi kiện của ông Ngô Văn Đ đối với diện tích 21,9m², nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả diện tích 104,2m².

[5] Do bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C được quyền sử dụng đất diện tích 21,9m² do nguyên đơn ông Ngô Văn Đ đứng tên, nên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 21,9m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Văn Đ để đăng ký biến động cho ông Trịnh T và bà Hồ Thị C, theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 133, điểm e khoản 2, khoản 5, khoản 6 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Văn Đ không được chấp nhận kháng cáo, nên ông Đ phải chịu 300.000 đồng. Ông Đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0006073 ngày 10/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C không được chấp nhận kháng cáo, nhưng được miễn nộp 300.000 đồng, do ông T và bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp áp phí (bút lục 368), theo quy định tại khoản 1 Điều 148, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[7] Quan điểm của Kiểm sát viên có căn cứ được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 184, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 31, điểm k khoản 1 Điều 133, điểm e khoản 2, khoản 5, khoản 6 Điều 152, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn Đ.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu ông Trịnh Thừa T8 lại phần đất tranh chấp diện tích 21,9m², thuộc một phần thửa 478 tờ 08 (thửa 127, 179 tờ bản đồ số 19 (bản đồ địa chính mới)) tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Buộc ông Trịnh T và bà Hồ Thị C trả cho ông Ngô Văn Đ giá trị phần đất tranh chấp và được quyền sử dụng diện tích 21,9m², thuộc một phần thửa 478 tờ 08 (thửa 127, 179 tờ bản đồ số 19 (bản đồ địa chính mới)) tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với số tiền 26.280.000 đồng (Hai mươi sáu triệu hai trăm tám mươi triệu đồng). Diện tích đất 21,9m², có vị trí, tứ cạnh như sau:

- H giáp ranh giải phóng mặt bằng lộ Vĩnh Mỹ B - P, có chiều dài 1,03m.
- Hướng Tân giáp phần đất tranh chấp còn lại, có chiều dài 6,36m.
- Hướng Nam giáp thửa 127, Tờ 19, có chiều dài 18,17m.
- Hướng Bắc giáp thửa 179, Tờ 19, có chiều dài 24,47m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất tranh chấp của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu ông Trịnh Thừa T8 lại phần đất tranh chấp diện tích 82,3m², thuộc một phần thửa 478, 479 tờ 08 (các thửa 126, 127, 179, tờ bản đồ số 19, *bản đồ địa chính mới*), tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01817/QSĐĐ/53/1998 do UBND huyện V (nay là huyện H) tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 26/4/1999 cho hộ ông Trịnh Thừa đối V phần

đất diện tích 360m² thuộc thửa 479-1, 479-2, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất tranh chấp của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B)

4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 21,9m² thuộc một phần thửa 478 tờ 08 (thửa 127, 179 tờ bản đồ số 19 (bản đồ địa chính mới)) tọa lạc tại Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau), nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Văn Đ để đăng ký biến động cho ông Trịnh T và bà Hồ Thị C theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn Đ phải chịu 7.874.328 đồng (Bảy triệu tám trăm bảy mươi bốn ngàn ba trăm hai mươi tám đồng) và ông Trịnh Thừa P1 chịu 2.093.176 đồng (Hai triệu không trăm chín mươi ba ngàn một trăm bảy mươi sáu đồng). Ông Đ đã nộp đủ và chi xong 9.967.504 đồng. Buộc ông Trịnh Thừa P1 hoàn trả cho ông Đ số tiền 2.093.176 đồng (Hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn một trăm bảy mươi sáu đồng).

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Ngô Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông Đ đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011492 ngày 21/4/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

Ông Trịnh T được miễn án phí theo quy định pháp luật.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông Đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0006073 ngày 10/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

Bị đơn ông Trịnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị C được miễn án phí theo quy định pháp luật.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự 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:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau (Trụ sở 2);
- TAND khu vực 7, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 7, tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Phan Công Trí