

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 463/2025/DS-PT
Ngày 25 - 11 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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 **Đỗ Cao Khánh**

Bà **Tiêu Hồng Phụng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Chơn** – Là 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 Diễm Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 18 đến 25 tháng 11 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: 342/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 420/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trịnh Văn D**, Sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Ngô Văn H**, Sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông **Lê Anh T** là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

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

1. Bà **Nguyễn Ngọc S**, Sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà **Bùi Kim L**, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Ngô Văn H** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Trịnh Văn D trình bày: Nguồn gốc phần đất ông đang quản lý và sử dụng có phần đất tranh chấp với ông Ngô Văn H của cha mẹ để lại cho ông, năm 2012 vợ chồng ông được cấp quyền sử dụng đất diện tích 24.009,1m² thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 3 và năm 2018 vợ chồng ông tiếp tục được cấp quyền sử dụng đất thêm diện tích 2.363,9m² thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 11 đất tại khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng sử dụng đất đến khoảng tháng 5/2024 có xảy ra tranh chấp ranh với ông Ngô Văn H theo đo đạc thực tế diện tích 740,1m² (thửa số 2 diện tích 63,5m²; thửa số 6 diện tích 676,6m²). Nay ông yêu cầu ông H trả cho ông phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Ngô Văn H trình bày: Nguồn gốc phần đất ông đang quản lý sử dụng do chuyển nhượng của ông Mai Văn Q năm 1993, diện tích chuyển nhượng theo giấy tờ viết tay là 10 công tầm lớn. Đến năm 2019 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 91 tờ bản đồ số 11 diện tích 3.748,1m² và thửa số 50 tờ bản đồ số 3 diện tích 9.241,8m² đất tại khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau.

Quá trình sử dụng đất ông không lấn ranh đất của ông D, ranh của ông giáp ông D hết kinh hiện hữu, bờ là của ông D. Từ lộ nhựa vào hậu khoảng 50m là kinh chung ông 1/3 kinh, ông Đình 2 kinh. Từ tiền vào khoảng 40m thì ông D đưa xáng cuốc đất bên ông bỏ qua đất ông.

Trước yêu cầu của ông D yêu cầu ông trả phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 740,1m² (thửa số 2 diện tích 63,5m²; thửa số 6 diện tích 676,6m²) ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc S trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông D, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Kim L trình bày: Do bà bị bệnh đi lại khó khăn bà đề nghị Toà án tiến hành xét xử vắng mặt trong các phiên toà, liên quan đến vụ án bà giao cho chồng bà là ông H.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn D đối với ông Ngô Văn H. Buộc ông Ngô Văn H trả lại cho ông Trịnh Văn D phần đất tranh chấp ranh theo đo đạc thực tế có diện tích 740,1m² (thửa số 2 diện tích 63,5m² có mốc giới M2M3: 1,09m; M2M18: 51,15m; M18M19: 1,39m; M19M3: 51,29m); thửa số 6 diện tích 676,6m² có mốc giới M17M21: 1,44m; M21M11: 541,81m; M11M23: 62,27m; M23M17: 392,53m) đất toạ lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau

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

Ngày 04/8/2025 Ông H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông cho rằng khi ông H tranh chấp với ông Q vào năm 2007 Tòa án đã tiến hành đo đạc, tại thời điểm đó phần đất của ông H có chiều ngang giáp lộ 44m, kéo dài vào 90m thì chiều ngang cũng 44m, nay ông D tranh chấp với ông H theo vị trí mà ông D chỉ thì đất ông H chiều ngang nhỏ hơn so với kích thước đất ông H mà Tòa án đo năm 2007, do đó ông H không hề lấn đất của ông D, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông H bác yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ông D bà S yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, do ông D có chuyển nhượng QSDĐ cho ông D1, ông H1 và ông M, ông H2 nhưng cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm ảnh hưởng quyền lợi của họ, nên kiến nghị hủy bản án sơ thẩm nêu trên giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông H thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông 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 TTDS.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H: Phần đất của ông H nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn Q, việc chuyển nhượng này được thực hiện và hoàn thành vào năm 1993 ông H thanh toán đủ tiền cho ông Q, ngược lại ông Q giao đất cho ông H sử dụng cùng thời điểm năm 1993. Đến năm 2003 ông Q tự ý vào chiếm lại hơn 1200m², ông H đã khởi kiện ông Q, vụ việc đã được Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Cà Mau giải quyết xong, tại bản án phúc thẩm số 56/2006/DSPT ngày 26/12/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau buộc ông Q hoàn trả lại cho ông H toàn bộ phần đất tranh chấp. Theo biên bản đo đạc và bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp tại hồ sơ lập ngày 17/5/2006 trong vụ án ông H và ông Q tranh chấp (Gọi tắt là vụ án trước), phần đất của ông H có diện tích 11.359,2m², việc đo đạc đó có mặt ông D, ông D ký tên với tư cách người giáp ranh (BL 45,46,47) theo bản vẽ này phần đất của ông H có kích thước chiều ngang mặt tiền và chiều ngang ở đoạn từ giáp lộ giới mặt tiền đo vào hậu đất 90m có độ dài (chiều ngang) đều là 44m, với số đo kích thước này cơ quan Thi hành án dân sự huyện Trần Văn T1 đã tổ chức thi hành giao đất cắm ranh đất giữa ông D với ông H, việc thi hành án có lập biên bản ông D tham gia với tư cách người giáp ranh và làm chứng (BL 34 đến 38). So sánh số đo kích thước các cạnh đất của ông H trong vụ án trước với số đo kích thước các cạnh đất của ông H thể hiện tại bản vẽ trích đo hiện trạng trong vụ án này (BL 214) thì kích thước các cạnh đất của ông H hiện tại bị thiếu. Quá trình hòa giải tranh chấp tại UBND Thi trấn T2 ngày 21/5/2024 (BL 59,60,61) ông D

đồng ý kích thước số đo các cạnh đất của ông H theo bản vẽ đo đạc ngày 16/01/2007 của Tòa án trong vụ án trước, qua đó Hội đồng Hòa giải kết luận buổi hòa giải thành, như vậy tại thời điểm hòa giải này ông D vẫn thừa nhận số đo các cạnh đất của ông H theo bản đồ vẽ ngày 17/5/2006 của vụ án trước. Mặt khác theo bản vẽ ngày 17/7/2025 thì tổng diện tích đất thực tế của ông H không đủ diện tích theo bản vẽ ngày 17/5/2006 và bản án phúc thẩm số 56/2006/DSPT ngày 26/12/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực. Hơn nữa ông D và ông H thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên mặt tiền đo vào 90m theo bản vẽ ngày 17/5/2006 và tại thời điểm thi hành bản án số 56/2006/DSPT là đường thẳng. Như án sơ thẩm tuyên theo bản vẽ ngày 17/7/2025 thì phần nền mộ của gia đình ông Quảng L1 sang phần đất của ông D 01m (thể hiện là thửa số 10 của bản vẽ), (điều này không phù hợp vì ranh đất hai bên khi cơ quan Thi hành án thi hành giao đất cho ông H). Mặt khác tại phiên tòa ông D thừa nhận tổng diện tích đất ông được cấp QSDĐ là 24.009,1m², ông đã chuyển nhượng một phần cho ông D1, ông H1, ông M, phần còn lại là 19.363,2m² ông thế chấp cho ông H2 nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng (BL 296,29), như vậy diện tích đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng so với diện tích đất đo đạc thực tế (19.965,6m²) có sự chênh lệch, diện tích ông D đang quản lý nhiều hơn so với diện tích đất ông D lập hợp đồng chuyển nhượng (Chưa tính diện tích đất tranh chấp 740,1m²), cấp sơ thẩm chưa trừ phần đất ông D chuyển nhượng mà cho rằng ông D đang quản lý thiếu đất là không phù hợp với thực tế. Từ các chứng cứ và phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông D là không phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H là phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa kiến nghị hủy án sơ thẩm do không đưa những người mua đất vào tham gia tố tụng, tuy nhiên cấp phúc thẩm đã ghi lời khai của những người này, đối với ông D1, ông H1 và ông M việc chuyển nhượng đã được tách sổ chuyển tên QSDĐ và giao đất xong, bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/7/2025 không đo những phần đất đã chuyển nhượng này, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, riêng đối với ông H2 tuy hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất như ông D và ông H2 khai là thế chấp đất để đảm bảo cho khoản vay 900.000.000 đồng mà gia đình ông D đã vay (BL 300), do đó giao dịch giữa hai bên được xác định không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hơn nữa diện tích đất trong hợp đồng hai bên giao dịch nhỏ hơn so với diện tích đất thực tế ông D đang quản lý, nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H2, do đó kiến nghị hủy án sơ thẩm của đại diện VKS là chưa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí đo đạc 16.764.000 đồng, chi phí thẩm định giá 400.000 đồng tổng cộng là 17.164.000 đồng, do không chấp nhận yêu cầu của ông D nên ông phải chịu, quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm ông đã tạm ứng thanh toán xong nên không đặt ra việc hoàn lại.

[4] Về án phí: Án phí sơ thẩm ông D phải chịu, nhưng ông được miễn nộp và miễn dự nộp, án phí phúc thẩm ông H không phải chịu ông được hoàn lại khoản tiền dự nộp theo quy định tại Điều 147,148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T3 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn D về việc yêu cầu ông Ngô Văn H hoàn trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 740,1m² (Gồm thửa số 2 diện tích 63,5m²; và thửa số 6 diện tích 676,6m²) đất tọa lạc tại khóm B, xã T, tỉnh Cà Mau

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 17/7/2025 của Chi nhánh Công ty TNHH T4 – Đo đạc bản đồ Tấn C tại Cà Mau)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định giá 17.164.000 đồng, ông Trịnh Văn D phải chịu, ông đã tạm ứng thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trịnh Văn D được miễn dự nộp và miễn nộp.

- Án phí phúc thẩm ông Ngô Văn H không phải chịu, ngày 04/8/2025 ông đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0011519 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

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, 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**

(Đã ký)

Ninh Quang Thế

