

Bản án số: 674/2026/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2026

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 Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý An 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 Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 8 và ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2026/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 416/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị Hồng N**, sinh năm 1986; Căn cước công dân số: 075186000050, cấp ngày 28/11/2022.

Địa chỉ: **Số F, Đ, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phan Ngọc T**, sinh năm 1980; Địa chỉ: **Khóm A, Phường G, tỉnh Cà Mau** (có mặt).

***Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1977; Căn cước công dân số 095077005159 (có mặt);

2. Ông **Ngô T1**, sinh năm 1956; **Căn cước công dân số I** (có mặt);

3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, sinh năm 1963; **Căn cước công dân số I1** (có mặt);

4. Bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị L2**, sinh năm 1978 (có mặt);

2. Bà **Đặng Thị L3**, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3. Ông **Hồ Thanh H**, sinh năm 1960 (có mặt);

4. Bà **Tô Phương T3**, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau**.

5. Ủy ban nhân dân xã **P**, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của **UBND xã P**: Ông **Trần Đức L4** – Trưởng Phòng kinh tế (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày theo đơn khởi kiện và lời khai:

Bà **Lê Thị Hồng N** có yêu cầu ông **Ngô Tổng G** trả diện tích đất đã lấn chiếm là 23,2m²; yêu cầu ông **Nguyễn Thanh L** giao trả diện tích đất đã lấn chiếm là 73,6m²; yêu cầu bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** giao trả diện tích đất đã lấn chiếm là 13,5m²; yêu cầu bà **Nguyễn Thị Thanh T2** giao trả diện tích đất đã lấn chiếm là 8,4m², thuộc một phần thửa 917, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại **ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau** và có yêu cầu các đồng bị đơn tháo dỡ công trình trên đất để trả lại hiện trạng đất cho bà **N**.

Căn cứ yêu cầu: Toàn bộ thửa đất số 917, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại **ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau** có diện tích tổng thửa là 2.974m² do bà **N** nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông **Dương Tấn H1** vào năm 2018 và cấp đổi quyền sử dụng đất năm 2023, theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Bà **N** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền là **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B** (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 087658 ngày 12/4/2023, công nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **N** chưa có bất cứ thông tin, văn bản nào từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định có sai sót hoặc vi phạm gì khác. Do đó, đến thời điểm xét xử hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **N** là văn bản có giá trị pháp lý và có hiệu lực, chứng minh quyền sử dụng đất của bà **N** đã được Nhà nước công nhận trên thực tế.

Quá trình sử dụng đất: Ban đầu chuyển nhượng đất bà **N** để trồng, đến tháng 5/2023 bà **N** sang lập mặt bằng và tiến hành xây dựng công trình nhà ở và tường rào. Khi xây dựng nhà ở thì bà **N** có thuê đơn vị đo đạc xuống kiểm tra diện tích đất thì phát hiện những hộ trên lấn đất bà **N**. Cụ thể ông **Ngô T1**; bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**; bà **Nguyễn Thị Thanh T2** và ông **Nguyễn Thanh L** lấn đất bà **N** thời

điểm nào bà N không biết, nhưng khi đo đạc mới phát hiện việc lấn này với hình thức lấn: đối với ông Ngô Tổng L5 xây dựng hàng rào, đắp nền trên phần đất lấn chiếm; còn bà L1 thì đắp đất nền, bà T2 và ông L xây dựng công trình nhà ở phía sau. Nay, bà Lê Thị Hồng N có yêu cầu các đồng bị đơn giao trả lại các phần đất đã lấn chiếm nêu trên và tháo dỡ công trình trên đất để trả lại hiện trạng đất cho bà N.

Các đồng bị đơn trình bày:

Ông Ngô T1 trình bày theo lời khai: Theo yêu cầu của bà N ông T1 không đồng ý với căn cứ như sau:

Về nguồn gốc đất: Đất ông T1 có được do nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H, chuyển nhượng năm 2011 diện tích chuyển nhượng mặt trước là 8,8m và mặt sau là 12,39m cạnh dài 44m, cạnh 43,13m với giá là 140,000,000đ. Sau khi mua thì ông T1 đã cắm cọc và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm mua đất của ông H thì ông T1 có mua của ông Hồ Thanh T4 (em ruột của ông H) ngang 0,5m dài 44m. Nên tổng mua là ngang 9,1m mặt hậu 12,89m nhưng khi được cấp giấy chỉ thể hiện cạnh 8,83m mặt trước, mặt sau 12,39m dài 40,05m và cạnh 39,40m.

Về nguồn gốc đất bà N có được do bà N nhận chuyển nhượng của ông Dương Tấn H1 là con ruột bà Tô Phương T3. Đất bà T3 có được do nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H. Khi ông H chuyển nhượng cho bà T3 thì không có đo đạc, nhưng bà T3 có be bờ để bơm sinh lên đất chuyển nhượng.

Đối với đất ông T1 chuyển nhượng thì có cặm trụ đá trồng cây, quá trình sử dụng đất của ông T1 thì ông H, bà T3 hoàn toàn không có ý kiến. Đến khi ông H1 chuyển nhượng cho bà N năm 2023 thì bà N nói ông Tổng lấn đất là hoàn toàn không có căn cứ. Từ đó, ông T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N và có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà N có liên quan đến phần đất tranh chấp của ông T1.

Bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày theo lời khai: Theo yêu cầu của bà N, bà T2 không đồng ý với căn cứ như sau:

Về nguồn gốc đất: đất bà T2 có được do bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H, chuyển nhượng cách đây gần 20 năm diện tích chuyển nhượng ngang mặt trước là 3m và dài cạnh 18,5m, bà T2 mua một lần một và sử dụng cho đến bây giờ. Thời điểm mua có một phần đất nền và liền với trường học, khi sang có làm giấy tay nhưng bà T2 chưa đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất phát sinh tranh chấp thời gian nào bà T2 không biết và không biết lý do vì sao tranh chấp do thời gian gần đây bà T2 bị gãy chân và phải về Thành phố Hồ Chí Minh để người thân chăm sóc, đến khi Tòa án thông báo và liên hệ cho tôi thì tôi mới biết.

Nay, đối với yêu cầu bà N, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Lê Thị Ngọc L6 trình bày theo lời khai: Theo yêu cầu của bà N, bà L6 không đồng ý với căn cứ như sau:

Về nguồn gốc đất: Đất bà L6 có được do nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H, chuyển nhượng năm 2001 diện tích chuyển nhượng ngang 4,5m dài 10m, với số tiền là 05 chỉ vàng 24k, khi mua có làm giấy tay, có đo đạc và chỉ vị trí đất. Tiếp tục đến ngày 16/06/2005 có nhận chuyển nhượng tiếp tục của ông Hồ Hoàng L7 (con ông Hồ Thanh H) diện tích ngang 4,5m dài 04m. Nên tổng diện tích sang cả hai lượt là ngang 4,5m dài 14m.

Đến ngày 20/10/2017 bà L6 tiếp tục chuyển nhượng thêm của ông H diện tích ngang 4,5m dài 3,7m, giá chuyển nhượng bao nhiêu bà L6 không nhớ. Tổng ba lần chuyển nhượng là ngang 4,5m dài 17,7m. Cả ba lần chuyển nhượng đều có cắm ranh và chỉ vị trí đất. Sau khi chuyển nhượng phần đất trên thì bà L6 sử dụng để cất nhà ở. Đến năm 2017 bà L6 xây dựng nhà kiên cố phần đất dài 3,7m và ngang 4,5m (chuyển nhượng lần sau). Tiếp tục đến ngày 23/03/2018 bà L6 chuyển nhượng thêm của ông H phần đất ngang 4,5m dài 3,7m sang cặp với phần đất chuyển nhượng năm 2017 (lần chuyển nhượng là chỗ vị trí có tranh chấp). Tất cả các lần chuyển nhượng đều có làm giấy tay, nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất phát sinh tranh chấp năm 2023, lý do tranh chấp do bà N cất nhà và xây dựng hàng rào xung quanh thì bà N nói là đất của bà N thiếu so với diện tích đất được cấp nên bà N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra xem thì nói là bà L6 lấn đất từ đó mà phát sinh tranh chấp.

Nay, bà L6 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N và có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà N có liên quan đến đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Thanh L trình bày theo lời khai:

Theo yêu cầu khởi kiện của bà N có yêu cầu vợ chồng ông L trả phần đất diện tích 75,2m² vợ chồng ông L không đồng ý với căn cứ như sau:

Nguồn gốc đất vợ chồng ông L có được do nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H ngang 06m dài 16m (chuyển nhượng năm 2006), đến năm 2016 thì ông H có bán thêm cho vợ chồng ông L ngang 11 m dài 5m, có nghĩa là hai lần vợ chồng ông L mua là 21m dài ngang 11m, khi mua có làm giấy tờ từ ông H nhưng thực tế ông H giao cho vợ chồng ông L có hơn 18m. Khi mua vợ chồng ông L đã cất nhà ở kiên cố.

Đất vợ chồng ông L mua và sử dụng trước thời điểm bà N chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy không ký giáp ranh. Vợ chồng ông L không đồng ý với yêu cầu của bà N, ông L yêu cầu hủy một phần giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N có liên quan đến phần đất hiện nay có tranh chấp giữa vợ chồng ông L và bà N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Hồ Thanh H trình bày:

Về nguồn gốc đất có tranh chấp giữa các bên, có nguồn gốc đều là của ông Hồ Thanh H, trong đó ông H có bán cho bà T2 phần đất ngang, dài bao nhiêu không nhớ nhưng bán hơn 20 năm; bán cho bà L6 cũng hơn 20 năm, bán cho vợ chồng ông L cũng hơn 20 năm, bán cho ông T1 năm 2011. Sau khi bán thì các hộ này sử dụng để làm nhà ở. Phần còn lại đất của ông H là cái đĩa và một phần đất nền sau nhà ông L và bà L6 khoảng hơn 03m. Năm 2011, ông H có bán cho bà Tô Phương T3 cái đĩa (không có bán phần đất liền), khi bán có viết giấy tay (do bà T3 giữ), không có đo đạc, không có ký giáp ranh giữa các hộ dân. Sau khi bán thì ông H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 để thực hiện thủ tục sang tên.

Đến năm 2016 ông H có bán thêm cho bà L6, ông L phần đất nền còn lại phía sau, sau khi bán xong thì những hộ này cất nhà ở cho đến bây giờ. Ông H xác định, chỉ bán cho bà T3 cái đĩa, không có bán đất nền, khi bán cho các hộ dân đều có đo đạc, cặm cọc, các hộ dân sử dụng đất đúng với vị trí, diện tích đất đã chuyển nhượng.

Bà Tô Phương T3 trình bày theo lời khai:

Bà T3 có chuyển nhượng của ông H phần đất đĩa (đất vuông), chuyển nhượng năm 2011 khi chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã thất lạc. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng không có đo đạc, sau khi chuyển nhượng ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 để bà T3 thực hiện thủ tục sang tên. Năm 2018 bà T3 cho lại ông Dương Tấn H1, năm 2023 ông H1 chuyển nhượng lại cho bà N, khi chuyển nhượng cho bà N cũng theo giấy chứng nhận, không qua đo đạc và hiện nay đã giao đất cho bà N đã xong.

Khi chuyển nhượng đất của ông H thì bà T2 đã cất nhà, sau này có che thêm cái trái nhưng phía bên tôi có ngăn cản nhưng bà T2 có nói sau này nếu cần bà sẽ trả lại. Đối với các hộ là bà L6, ông L không có xây dựng gì hết. Đến khi ông H1 chuyển nhượng cho bà N thì giao giấy chứng nhận và chỉ vị trí đất, sau khi giao đất xong thì các hộ này lấn chiếm đất bà N như thế nào thì bà T3 không biết.

Bà Đặng Thị L3 trình bày theo lời khai:

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng N có yêu cầu ông Ngô Tổng T5 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 23,07m² đất tại ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau). Đối với yêu cầu này, bà L3 không đồng ý. Lý do không đồng ý cũng như căn cứ để không chấp yêu cầu này của bà N thì bà N thống nhất theo lời trình bày của ông Ngô Tổng .

UBND xã P trình bày theo lời khai:

Theo yêu cầu của các đồng bị đơn có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị Hồng N** có liên quan đến đất tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cà Mau đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật đại năm 2024; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Hồng N** về việc có yêu cầu các đồng bị đơn giao trả phần đất và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất cụ thể như sau:

Phần I: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Nguyễn Thanh L** có diện tích 73,6m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

Hướng T6: Giáp phần đất của cây xăng Phương Thảo;

Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của ông **Nguyễn Thanh L**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần II: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Nguyễn Thị Ngọc L1** có diện tích 13,5m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Thanh T2**;

Hướng T6: Giáp phần đất của ông **Nguyễn Thanh L**;

Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của ông **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần III: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** có diện tích 8,4m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Lê Thị Hồng N**;

Hướng T6: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

H: Giáp phần đất còn lại của bà **Nguyễn Thị Thanh T2**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần IV: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Ngô Tổng C** diện tích 23,2m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của ông **Ngô Tổng**

Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của bà **Lê Thị Hồng N**;

H: Giáp phần đất còn lại do bà **N** quản lý

Hướng B: Giáp đất ông **Hồ Thanh T4**.

Chấp nhận yêu cầu của các đồng bị đơn. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị Hồng N** có vị trí như sau:

Phần I: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Nguyễn Thanh L** có diện tích 73,6m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

Hướng T6: Giáp phần đất của cây xăng Phương Thảo;

Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của ông **Nguyễn Thanh L**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần II: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Nguyễn Thị Ngọc L1** có diện tích 13,5m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Thanh T2**;

Hướng T6: Giáp phần đất của ông **Nguyễn Thanh L**;

Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của ông **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần III: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và bà **Nguyễn Thị Thanh T2** có diện tích 8,4m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của bà **Lê Thị Hồng N**;

Hướng T6: Giáp phần đất của bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**;

H: Giáp phần đất còn lại của bà **Nguyễn Thị Thanh T2**;

Hướng B: Giáp đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Phần IV: Phần tranh chấp giữa bà **Lê Thị Hồng N** và ông **Ngô Tổng C** diện tích 23,2m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của ông **Ngô Tổng**

Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của bà **Lê Thị Hồng N**;

H: Giáp phần đất còn lại do bà **N** quản lý

Hướng B: Giáp đất ông **Hồ Thanh T4**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/4/2026 bà **Lê Thị Hồng N** kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

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

Về thủ tục tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà lý do đại diện Viện kiểm sát đối chiếu xem xét bản trích đo hiện trạng.

Sau khi nghiên cứu vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Lê Thị Hồng N** vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, lý do ông **Ngô T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Thanh L**, bà **Lê Thị Ngọc L6** đã lấn chiếm đất của bà dẫn đến đất của bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị Hồng N** xác nhận nội dung quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chỉ đo đạc phần đất tranh chấp, không đo tổng thể hết phần đất của bà **Lê Thị Hồng N** được cấp. Việc thiếu đất là do khi bà **Lê Thị Hồng N** làm hàng rào bao quanh khu đất, yêu cầu **công ty Đ** mới phát hiện phần đất bị lấn chiếm. Bà **Lê Thị Hồng N** yêu cầu được đo đạc lại. Cả bị đơn thống nhất yêu cầu đo đạc lại, xác định cụ thể diện tích đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Theo kết quả đo đạc lại thể hiện phần đất tổng diện tích thửa đất là 3.862m² trong đó:

- Phần đất Bà **Lê Thị Hồng N** đang quản lý diện tích 3.749,9m².
- Phần đất tranh chấp với ông **Ngô Tổng diện T7** 23,7m².
- Phần đất tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Thanh T2** diện tích 8,8m².
- Phần đất tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** diện tích 29,8m².
- Phần đất tranh chấp với ông **Nguyễn Thanh L** diện tích 59,2m².

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc.

Đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị Hồng N** xác nhận nội dung do khi xem xét kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm không phát hiện diện tích đo đạc đối với phần đất tranh chấp với ông **Nguyễn Thanh L** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** không chính xác, tại cấp phúc thẩm qua xem xét thực địa xác nhận diện tích tranh chấp với ông **Nguyễn Thanh L** là 59,2m² (đo đạc tại cấp sơ thẩm diện tích 73,6m²) chênh lệch 14,4m²; diện tích tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** là 29,8m² (đo đạc tại cấp sơ thẩm diện tích 13,5m²) chênh lệch 16,3m²; diện tích tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Thanh T2** là 8,8m² (đo đạc tại cấp sơ thẩm diện tích 8,4m²) chênh lệch 4m²; diện tích tranh chấp với ông **Ngô Tổng diện T5** 23,7m² (đo đạc tại cấp sơ thẩm diện tích 23,2m²) chênh lệch 0,5m².

Đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị Hồng N** thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà chỉ yêu cầu buộc ông **Nguyễn Thanh L** trả lại cho nguyên đơn diện tích 59,2m², vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** trả diện tích 14m², trong vụ án này do đo đạc có sự nhầm lẫn không chính xác nên phần đất có nhà

tranh chấp với bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có diện tích 15,8m² bà chưa yêu cầu, bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác; yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả diện tích 8,4m² và ông Ngô Tổng T5 diện tích 23,7m². Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng N không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu đối với ông Nguyễn Thanh L nên được chấp nhận xem xét; đối với phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị Ngọc L1, theo kết quả đo đạc thực địa tranh chấp là phần đất trống có diện tích 14m², bà L1 thống nhất diện tích tranh chấp và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết phần đất tranh chấp có diện tích 14m², ông Ngô Tổng thống N1 diện tích tranh chấp giữa hai bên là 23,7m² theo kết quả đo đạc, do độ chênh lệch diện tích tranh chấp giữa bà L1, ông T1 là không lớn và phía các bị đơn cũng thống nhất diện tích tranh chấp theo kết quả đo đạc lại nên Hội đồng xét xử xem xét theo yêu cầu các bên đương sự thống nhất. Đối với bà T2 diện tích chênh lệch là 0,4m², phía bà Lê Thị Hồng N thống nhất tiếp tục yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả cho bà diện tích 8,4m², không yêu cầu 0,4m², yêu cầu của bà N không vượt quá phạm vi khởi kiện nên được xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Hồng N đối với các phần đất tranh chấp cụ thể:

[2.1] Phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Thanh L diện tích 59,2m²: Ông Nguyễn Thanh L chuyển nhượng đất của ông Hồ Thanh H vào năm 2003 có chiều ngang 6 m chiều dài 16m, năm 2016 chuyển nhượng tiếp ngang 5m dài 11 (BL 254 đến 256). Ông Nguyễn Thanh L xác nhận diện tích chuyển nhượng năm 2016 là vị trí phần đất hiện đang tranh chấp.

[2.2] Phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có diện tích 14m²: Ông Hồ Thanh H chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 ngày 23/3/2018 diện tích ngang 4,5m, dài 3,7m (BL 251) là phần đất hiện đang tranh chấp, còn các phần đất chuyển nhượng vào ngày 24/10/207 (BL 252) trong vụ án này do xác định không đúng diện tích nên bà Lê Thị Hồng N sẽ khởi kiện sau; phần đất chuyển nhượng năm 2005 do con ông Hồ Thanh H là ông L chuyển nhượng và ông Hồ Thanh H chuyển nhượng năm 2001 thì không tranh chấp (BL 250). Việc ông Hồ Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 bằng giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương.

[2.3] Phần đất tranh chấp với Ngô Tổng diện tích 23,7m²: Ông Ngô Tổng chuyển nhượng phần đất từ ông Hồ Thanh H vào ngày 15/10/2011 âm lịch (BL 244), ông Ngô T1 cho rằng ông chuyển nhượng chiều ngang tổng cộng 9,1m, mặt hậu 12,89m và ông Ngô T1 cũng xác nhận ông đã được cấp giấy chứng nhận ngang 8,83m, mặt hậu 12,39m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô T1 cũng thể hiện đường ranh là thẳng, không có đường khuyết (BL 238). Như vậy, ông Ngô Tổng thừa N2 khi ông cấp quyền sử dụng không đúng với phần đất chuyển nhượng, giấy chuyển nhượng đất của ông Ngô Tổng chuyển N3 với ông

Hồ Thanh H là chuyển nhượng sau bà Tô Phương T3 (Bà Tô Phương T3 chuyển nhượng ngày 07/10/2011, giấy chuyển nhượng không thể hiện diện tích, vị trí, kích thước. Đối với bà Tô Phương T3 chuyển nhượng từ ông Hồ Thanh H có hợp đồng, diện tích kích thước, vị trí. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Thanh H có phần đất thẳng, không bị khuyết, đến khi chuyển nhượng cho bà Tô Phương T3 vẫn đúng diện tích, ranh giới thẳng, đến nay phần đất ông Ngô Tổng lần C1 dẫn đến phần đất bị thiếu và khuyết vào phần đất của bà Lê Thị Hồng N được cấp.

[2.4] Phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh T2 diện tích 8,4m²: Bà Nguyễn Thị Thanh T2 chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H cách nay 20 năm, việc chuyển nhượng giữa ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T2 không có giấy tờ chứng minh diện tích chuyển nhượng. Bà Tô Phương T3 xác nhận khi bà chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh T2 có làm mái che tạm qua phần đất của bà, và bà Nguyễn Thị Thanh T2 cho rằng khi nào bà Tô Phương T3 cần thì bà sẽ trả lại, theo bảng trích đo thì phần đất của bà Nguyễn Thị Thanh T2 có lần chiếm đất của bà Lê Thị Hồng N.

Tất cả các bị đơn cho rằng các bị đơn chuyển nhượng của ông Hồ Thanh H là chuyển nhượng trước khi bà Lê Thị Hồng N chuyển nhượng đất, chủ cũ là bà Tô Phương T3 không có ý kiến tranh chấp. Theo như hồ sơ thể hiện bà Tô Phương T3 chuyển nhượng từ ông Hồ Thanh H vào ngày 07/10/2011. Sau đó bà T3 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Tấn H1, ông Dương Tấn H1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng N vào năm 2019. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Hồ Thanh H thừa nhận ông chuyển nhượng cho bà Tô Phương T3 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tô Phương T3 thực hiện thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng cho bà Tô Phương T3 là một cái ao, phần đất nền còn lại là của ông, khi thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất xong thì ông có yêu cầu bà Tô Phương T3 giao lại giấy chứng nhận phần đất còn thừa cho ông nhưng bà Tô Phương T3 không giao. Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tô Phương T3 và ông Hồ Thanh H chuyển nhượng thửa đất số 649, tờ bản đồ số 10, diện tích 3791,7m², ông Hồ Thanh H được cấp quyền sử dụng thửa đất số 649, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.791,7m². Như vậy, ông Hồ Thanh H đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này của ông cho bà Tô P, ông không còn phần đất nào tại các vị trí đã chuyển nhượng cho các đồng bị đơn, ông Hồ Thanh H cho rằng có yêu cầu bà Tô Phương T3 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh, trong khi đó phần đất của ông Hồ Thanh H đã chuyển nhượng cho bà Tô Phương T3 từ năm 2011 đến nay.

Việc các đồng bị đơn chuyển nhượng đất từ ông Hồ Thanh H là chuyển nhượng sau khi bà Tô Phương T3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Thanh H nhưng các bị đơn không xem xét thực tế ông Hồ Thanh H còn phần

đất nào để chuyển nhượng hay không, không yêu cầu ông Hồ Thanh H cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tin tưởng chuyển nhượng thì các đồng bị đơn tự chịu hậu quả do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng theo quy định của pháp luật. Nếu giữa các bị đơn phát sinh tranh chấp với ông Hồ Thanh H thì có thể khởi kiện thành vụ kiện khác.

Khi bà Tô Phương T3 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Dương Tấn H1 và ông Dương Tấn H1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng N, bà Lê Thị Hồng N được cấp quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục luật định. Việc bà Lê Thị Hồng N không thực hiện đo đạc phân đất khi chuyển nhượng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 79 nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai và Khoản 1 Điều 17 thông tư số 25/2014 ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính. Theo kết quả đo đạc phân đất của bà Lê Thị Hồng N đang quản lý sử dụng, tính luôn phần đất tranh chấp với các bị đơn thì bà Lê Thị Hồng N vẫn còn thiếu diện tích theo quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Hồng N, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng N.

Xét, hiện trạng đất ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đã làm nhà kiên cố, phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc L1 tranh chấp xen giữa nhà ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Thanh T2, diện tích phần đất tranh chấp không lớn, bà Lê Thị Hồng N quản lý đất cũng không biết phần đất của bà bị thiếu và các bị đơn chuyển nhượng đất của ông Hồ Thanh H cũng thiếu hiểu biết quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các căn nhà đã tồn tại thời gian dài và kết cấu gắn liền với căn nhà trước của bị đơn. Do đó, buộc ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 giao trả diện tích đất quy ra giá trị theo kết quả định giá trả cho bà Lê Thị Hồng N, cụ thể buộc ông Nguyễn Thanh L trả cho bà Lê Thị Hồng N diện tích đất 59,2m² bằng giá trị là 11.840.000 đồng; bà Nguyễn Thị Ngọc L1 trả diện tích đất 14m² bằng giá trị là 2.800.000 đồng; bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả diện tích đất 8,4m² bằng giá trị là 1.680.000 đồng.

Đối với ông Ngô T1, phần đất tranh chấp của ông Ngô Tổng H2 lấn chiếm qua phần đất của bà Lê Thị Hồng N là đoạn thẳng, trên đất không có công trình kiến trúc, chỉ có 02 trụ đá nên buộc ông Ngô Tổng di D hai trụ đá giao trả lại cho bà Lê Thị Hồng N diện tích 23,7m² thuộc một phần thửa 917, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau.

Từ phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của các bị đơn hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Hồng N.

[3] Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để Viện kiểm sát đối chiếu bản vẽ. Do bản vẽ hiện trạng đã cung cấp cho bị đơn và Viện kiểm sát ngày 14/9/2026, các bị đơn đã xem xét và

thống nhất kết quả đo đạc nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Hồng N** được chấp nhận nên ông **Nguyễn Thanh L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Ngô Tổng P1** chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng. Bà **Lê Thị Hồng N** không phải chịu án phí. Bà **N** đã dự nộp tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008878 ngày 04/6/2024, biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008880 ngày 04/6/2024; 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008877 ngày 04/6/2024; 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008879 ngày 04/6/2024 được nhận lại

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Bà **Lê Thị Hồng N** không phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá là 10.823.840đ. Bà **N** đã dự nộp tiền chi phí thẩm định là 20.000.000đ được đối trừ, hoàn lại cho bà **N** số tiền chi phí thẩm định là 9.176.000đ. Buộc các đồng bị đơn trả lại chi phí đo đạc cho cho bà **Lê Thị Hồng N** mỗi người là 2.705.960 đồng.

Đối với chi phí thẩm định lại ngày 3/9/2016 bà **Lê Thị Hồng N** tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thị Hồng N**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 127/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau.

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 26 của Luật đại năm 2024;

- Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Hồng N** về việc:

Buộc ông **Nguyễn Thanh L** và bà **Võ Ngọc L8** trả cho bà **Lê Thị Hồng N** diện tích đất 59,2m² bằng giá trị là 11.840.000 đồng.

Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** trả diện tích đất 14m² bằng giá trị là 2.800.000 đồng cho bà **Lê Thị Hồng N**.

Buộc bà **Nguyễn Thị Thanh T2** trả diện tích đất 8,4m² bằng giá trị là 1.680.000 đồng cho bà **Lê Thị Hồng N**.

Buộc ông **Ngô Tổng G** trả phần đất diện tích 23,7m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 tại **ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau** có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp phần đất của ông **Ngô Tổng**.

Hướng T6: Giáp phần đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Hướng N4: Giáp phần đất của bà **Lê Thị Hồng N**.

Hướng B: Giáp đất ông **Hồ Thanh T4**.

Không chấp nhận yêu cầu của các đồng bị đơn về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị Hồng N** đối với phần đất tranh chấp với ông **Nguyễn Thanh L** diện tích 59,2m², phần đất tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Ngọc L1** diện tích 14m²; phần đất tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Thanh T2** diện tích 8,4m², phần đất tranh chấp với ông **Ngô Tổng T7** 23,7m² thuộc 1 phần thửa số 917 tờ bản đồ số 10 tại **ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau**

Khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà **Lê Thị Hồng N**, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký khi đủ điều kiện để được xem xét cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông **Nguyễn Thanh L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Ngô Tổng P1** chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng. Bà **Lê Thị Hồng N** không phải chịu án phí. Bà **Lê Thị Hồng N** đã dự nộp tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008878 ngày 04/6/2024, biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008880 ngày 04/6/2024; 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008877 ngày 04/6/2024; 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008879 ngày 04/6/2024, được nhận lại

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Bà **Lê Thị Hồng N** không phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá là 10.823.840đ. Bà **N** đã dự nộp tiền chi phí thẩm định là 20.000.000đ được đối trừ, hoàn lại cho bà **N** số tiền chi phí thẩm định là 9.176.000đ. Buộc ông **Nguyễn Thanh L**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Ngô Tổng T5** lại chi phí đo đạc cho cho bà **N** mỗi người là 2.705.960 đồng.

Chi phí thẩm định ngày 03/9/2026 Bà **Lê Thị Hồng N** không yêu cầu.

3. Án phí phúc thẩm: Bà **Lê Thị Hồng N** không phải chịu. Bà **Lê Thị Hồng N** đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004316 ngày 13/4/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận 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 Điều Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

4. 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 8 - Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 8 - 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**

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Cẩm Đào Đỗ Cao Khánh Hoàng Thị Hải H3