

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 415/2025/DS-PT
Ngày: 22-9-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
giao khoán

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 Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 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: 149/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất giao khoán”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 385/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh Đ, sinh năm: 1939; CCCD số 096039002792, cấp ngày 14/8/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1984; CC số 096084006269 cấp ngày 06/01/2025; Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau; giấy ủy quyền ngày 20/3/2023; có mặt*).

- Bị đơn: Ông Bùi Khắc X, sinh năm: 1944; CCCD số 096044000101 cấp ngày 26/4/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau; có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV L3 (gọi tắt là Công ty L3); Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt*).

2. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện U (gọi tắt là Ngân hàng N2); Địa chỉ: Khóm C, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau; vắng mặt*).

3. Bà Bùi Thị Ú.

4. Ông Bùi Quốc A.

5. Bà Trần Huyền T.

6. Ông Bùi Tuấn K.

7. Bà Bùi Thị T1.

8. Bà Dương Thị T2.

9. Ông Bùi Văn D.

10. Bà Trần Thị M.

11. Bà Bùi Kim N, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau, tất cả đều vắng mặt*).

12. Bà Bùi Kim Y, sinh năm 2002 (*vắng mặt*).

13. Ông Bùi Vũ L, sinh năm 1996 (*vắng mặt*).

14. Bà Bùi Kim N1, sinh năm 1993 (*vắng mặt*).

15. Bà Lê Thị S, sinh năm 1972 (*vắng mặt*).

16. Ông Bùi Văn T3, sinh năm: 1968 (*vắng mặt*).

17. Ông Bùi Hoàng V (*vắng mặt*).

18. Ông Bùi Hoàng V1 (*vắng mặt*).

19. Ông Bùi Văn L1 (L2), sinh năm 1980 (*có mặt*) .

20. Ông Bùi Văn M1 (*vắng mặt*).

21. Bà Phan Thị Ú1 (*vắng mặt*).

22. Bà Cao Hồng D1, sinh năm 1985 (*có mặt*).

23. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1984 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (*hiện nay là xã K, tỉnh Cà Mau*).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Khắc X (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C ban hành Quyết định số: 191/QĐ-CTUB ngày 22/10/2004 về việc giao cho L Ngu trường U Minh I tổng diện tích đất 6.846 ha tại 02 xã K và N, huyện U để quản lý và sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất, sản xuất nông nghiệp, thổ cư và kênh thủy lợi. Trước năm 2004, diện tích đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của L Ngu Trường U Minh I và Lâm Ngu T4 đã giao khoán cho ông Bùi Đức X1 và ông Phan Văn V2 (hai phần đất giáp ranh nhau). Quá trình sử dụng đất giao khoán, năm 1994 ông Phan Văn V2 đã

chuyển nhượng thành quả lao động và phần đất theo hợp đồng giao khoán lại cho ông Phạm Minh Đ. Đến khi hết thời hạn giao khoán, ông Phạm Minh Đ được L Ngu trường U Minh I chấp nhận ký kết chuyển tiếp hợp đồng giao khoán tại Hợp đồng số: 102/HĐ ngày 23/7/1996 nhưng xác định việc giao khoán có hiệu lực từ ngày 15/9/1994, diện tích đất giao khoán là 7,2 ha. Phần đất của ông Bùi Khắc X cũng được L Ngu trường U Minh I tiếp tục ký Hợp đồng giao khoán chuyển tiếp tại Hợp đồng số: 101/HĐ ngày 13/4/1998 nhưng xác định việc giao khoán có hiệu lực từ ngày 15/9/1994, diện tích giao khoán là 7,1 ha. Từ trước năm 1994, khi L Ngu trường U Minh I giao khoán đất cho ông Phan Văn V2 và ông Bùi Khắc X thì giữa hai phần đất đã hình thành bờ ranh rõ ràng, phân chia cụ thể vị trí hai phần đất liền kề. Khi ông Phan Văn V2 chuyển nhượng lại Hợp đồng giao khoán cho ông Phạm Minh Đ thì bờ ranh cũng được các bên giữ ổn định. Phần đất được L Ngu trường U Minh I giao khoán cho ông Bùi Khắc X, ông Phạm Minh Đ sau này thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH MTV L3, do hết thời hạn giao khoán nên Công ty TNHH MTV L3 chấp thuận ký kết Hợp đồng chuyển tiếp việc giao khoán đất cho ông Bùi Khắc X tại Hợp đồng giao khoán số: 1844/2015/HĐ-RSX ngày 30/12/2015, tại hồ sơ giao khoán đã thể hiện diện tích đất giao khoán là 69.124,1m² thuộc thửa đất 196+178+152, khoảnh 03, tiểu khu D, kèm theo bản trích đo lập ngày 07/6/2017. Ông Phạm Minh Đ cũng được Công ty TNHH MTV L3 chấp nhận ký kết Hợp đồng giao khoán phần đất giao khoán trước đó tại Hợp đồng giao khoán số: 1843/2015/HĐ-RSX ngày 30/12/2015, diện tích giao khoán là 67.186,7m², tại khoảnh số 03; tiểu khu 048; thửa đất số 202+177+131, kèm theo bản trích đo lập ngày 07/6/2021.

Sau khi được ký kết lại Hợp đồng giao khoán, ông Phạm Minh Đ cho rằng phần đất của ông đã thiếu, thiếu chiều dài của mặt tiền, mặt hậu. Ông xác định ông Bùi Khắc X đã lấn chiếm từ đó xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp đã được Công ty TNHH MTV L3 nhiều lần tổ chức giải quyết nhưng không mang lại kết quả. Quá trình giải quyết tranh chấp, ngày 24/12/2019 và ngày 18/7/2020, Công ty TNHH MTV L3 đã tiến hành đo đạc lại diện tích hai phần đất. Kết quả đo đạc đã xác định phần đất của ông Bùi Khắc X có dư chiều dài của mặt tiền, mặt hậu và xác định phần đất ranh tranh chấp có chiều ngang là 2,4 mét, dài từ mặt tiền giáp đường T29 đến mặt hậu giáp Kênh 30. Công ty TNHH MTV L3 đã động viên các bên giữ y hiện trạng ranh đất và cũng có việc động viên chia đôi phần ranh đất tranh chấp nhưng ông Phạm Minh Đ không thống nhất. Công ty cũng vận động ông Bùi Khắc X giao lại phần diện tích tranh chấp cho ông Phạm Minh Đ nhưng không được ông Bùi Khắc X chấp nhận. Từ đó ông Phạm Minh Đ đã khởi kiện yêu cầu ông Bùi Khắc X trả lại phần đất ranh đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.023,9 m².

Theo ông Phạm Minh Đ cho rằng, phần đất ông nhận giao khoán thì theo bản vẽ trong hợp đồng giao khoán thể hiện phần mặt tiền giáp đường T29 có chiều dài 73m và mặt hậu giáp Kênh 30 có chiều dài 69m. Phần đất của ông giáp với phần đất nhận khoán của ông Bùi Khắc X nên đã bị ông Bùi Khắc X lấn chiếm trong quá trình sử dụng cơ giới đào đắp bờ ranh. Theo kết quả đo đạc thì phần mặt tiền giáp T29, ông Bùi Khắc X lấn chiếm chiều ngang là 0,4 mét và chiều ngang mặt hậu giáp Kênh 30 là 03 mét, tổng diện tích bị lấn chiếm là 1.700m² nên ông

yêu cầu ông Bùi Khắc X trả lại phần đất lấn chiếm.

Ông Bùi Khắc X xác định phần đất của ông đã được nhận khoán của L Ngu trường U Minh I từ trước năm 1996 và đã qua nhiều lần được L Ngu trường U Minh I và sau này là Công ty TNHH MTV L3 ký kết hợp đồng chuyển tiếp việc giao khoán vào các năm 1996, 2015. Ngay từ khi được nhận giao khoán thì phần đất của ông tiếp giáp với phần đất giáp ranh của ông Phan Văn V2 mà hiện nay đang do ông Phạm Minh Đ sử dụng thì giữa hai phần đất đã hình thành bờ ranh từ rất lâu. Quá trình sử dụng đất từ trước năm 1994 đến năm 2015 không phát sinh tranh chấp và phần bờ ranh cũng giữ được ổn định, không có biến động phần bờ ranh này. Phần đất ranh đang tranh chấp hiện nay là thuộc phần đất của ông, ông đã trồng cây qua nhiều năm trên phần đất này, ông không có việc lấn ranh như ông Phạm Minh Đ nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Minh Đ.

Công ty TNHH MTV L3 xác định phần đất hiện đang do Công ty TNHH MTV L3 quản lý là do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C giao tại Quyết định số: 191/QĐ-CTUB ngày 22/10/2004 và Công ty thực hiện việc giao khoán đất cho người dân được thực hiện theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 102/2006/TT-BNN&PTNT và diện tích các phần đất giao khoán được thuê Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C đo đạc, lập hồ sơ địa chính cho từng thửa đất. Việc tranh chấp giữa ông Phạm Minh Đ với ông Bùi Khắc X đã kéo dài từ năm 2015, Công ty đã nhiều lần giải quyết nhưng không mang lại kết quả nên Công ty hướng dẫn cho các bên khởi kiện. Nay Công ty TNHH MTV L3 không có ý kiến mà sẽ thực hiện đúng theo kết quả xét xử của Tòa án.

Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện U không có yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Minh Đ, buộc ông Bùi Khắc X, ông Bùi Văn T3, bà Lê Thị S, Bùi Kim N1, Bùi Vũ L, Bùi Kim Y giao lại cho ông Phạm Minh Đ phần đất có diện tích 1023.9 m² tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau quản lý sử dụng theo hợp đồng giao khoán với Công ty TNHH L3. Đất có tứ cận theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH P1 cụ thể: Mặt giáp đường T29 dài 0.87 mét; mặt giáp kênh 30 dài 1.24 mét, chiều dài giáp phần đất ông Bùi Khắc X là 974.41 mét, chiều dài phần đất giáp đất ông Phạm Minh Đ là 974.4 mét (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông Bùi Khắc X, ông Bùi Văn T3, bà Lê Thị S, Bùi Kim N1, Bùi Vũ L, Bùi Kim Y di dời các cây keo lai trồng trên đất khi trả lại đất.

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

Ngày 11/3/2025, ông Bùi Khắc X kháng cáo toàn bộ Bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ

án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Bùi Khắc X được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật cho thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau phần đất giáp ranh có tổng diện tích 1.023,9m² tại ấp A, xã N, huyện U. Phần đất được Ủy ban nhân dân tỉnh C giao cho Công ty TNHH MTV L3 quản lý, sử dụng. Công ty giao khoán đất cho ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X. Đồng thời, Công ty TNHH MTV L3 có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về xác định phần đất ranh tranh chấp giữa ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất giao khoán” và áp dụng các quy định của Luật Đất đai để giải quyết là phù hợp.

[3] Xét về nguồn gốc đất; nội dung tranh chấp và kháng cáo của bị đơn:

Phần đất tranh chấp thuộc diện đất do Nhà nước quản lý, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C giao cho L Ngu trường U Minh I tại Quyết định số: 191/QĐ-CTUB ngày 22/10/2004 để quản lý và sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất, sản xuất nông nghiệp, thổ cư và kênh thủy lợi. Trước năm 2004, phần đất trên cũng do L Ngu trường U Minh I quản lý và L Ngu trường cũng đã thực hiện giao khoán đất cho ông Bùi Khắc X, ông Phan Văn V2 và ông Phan Văn V2 đã chuyển nhượng thành quả lao động, hợp đồng giao khoán lại cho ông Phạm Minh Đ. Sau năm 1994, L Ngu trường U I sau đó là Công ty TNHH MTV L3 tiếp tục thực hiện việc giao khoán đất cho ông Phạm Minh Đ, ông Bùi Khắc X theo qui định chung. Từ đó cho thấy, phần đất mà ông Bùi Khắc X, ông Phạm Minh Đ đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH MTV L3, ông Bùi Khắc X và ông Phạm Minh Đ không được công nhận quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình theo qui định tại khoản 1 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 mà chỉ là người sử dụng đất theo Hợp đồng giao khoán. Ông Bùi Khắc X, ông Phạm Minh Đ không có quyền định đoạt đối với các phần đất nhận giao khoán theo qui định về quyền của người sử dụng đất tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Từ những căn cứ trên, ông Phạm Minh Đ không có quyền đòi lại đất mà chỉ có quyền tranh chấp về diện tích đất được giao khoán với người giao khoán đất là Công ty TNHH MTV L3. Tuy nhiên, ông Phạm Minh Đ cho rằng ông Bùi Khắc X lấn chiếm ranh đất của ông được giao khoán. Bên cạnh đó, Công ty TNHH MTV L3 cũng đã nhiều lần giải quyết nhưng không mang lại kết quả. Hiện tại, Công ty TNHH MTV L3 yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp trên để xác định phần đất ranh đang tranh chấp giữa ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X. Do không thể giải quyết được việc tranh chấp nên các đương sự và Công ty TNHH MTV L3 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc là có căn cứ.

Xét qua quá trình thực hiện việc giao khoán đất cho thấy, trước năm 1996

thì L Ngu trường U Minh I cũng đã giao khoán đất cho ông Bùi Khắc X và ông Phan Văn V2. Khi thực hiện giao khoán 02 phần đất này có xác định diện tích đất giao khoán nhưng không thể hiện được việc đo đạc cụ thể. Ông Phan Văn V2 xác định là khi ông nhận đất giao khoán thì diện tích và chiều dài mặt tiền, mặt hậu không đủ theo hồ sơ nhận khoán đất. Sau khi được giao khoán, ông Bùi Khắc X và ông Phan Văn V2 cũng đã tạo lập bờ ranh phân định ranh giới giữa hai phần đất. Sau đó, ông Phan Văn V2 chuyển nhượng thành quả lao động, hợp đồng nhận khoán lại cho ông Phạm Minh Đ, phần bờ ranh vẫn tồn tại cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2015.

Tại hồ sơ giao khoán đất lâm nghiệp xác lập vào năm 1996 và 1998 (*nhưng hiệu lực của hợp đồng giao khoán được xác định từ ngày 15/9/1994*) thì phần đất giao khoán cho ông Phạm Minh Đ có diện tích 7,2 ha; chiều dài của mặt tiền, mặt hậu là 72 mét. Phần đất giao khoán cho ông Bùi Khắc X có diện tích giao khoán là 7,1 ha; chiều dài mặt tiền, mặt hậu là 71 mét. Tuy nhiên, cả hai phần đất trên không thể hiện việc đo đạc cụ thể. Phần bờ ranh giữa hai phần đất vẫn tồn tại nguyên hiện trạng.

Tại hồ sơ giao khoán đất lập lại vào năm 2015 thì phần đất giao khoán cho ông Phạm Minh Đ có diện tích là 67.186,7m². Còn phần đất giao khoán cho ông Bùi Khắc X có diện tích 69.124,1m². Tại thời điểm năm 2015 không thể hiện việc đo đạc hai phần đất này, còn bản vẽ có trong hồ sơ giao khoán là được Công ty TNHH MTV L3 thuê đơn vị tư vấn là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C thực hiện vào năm 2017.

Từ các cơ sở trên, đối chiếu các lần giao khoán đất trước năm 1996; Năm 1996 và năm 2015 đã chứng minh các phần đất giao khoán không xác định được tính thống nhất về diện tích trong khi 02 phần đất giao khoán trước đó trên thực địa không có sự thay đổi kể cả phần bờ ranh chung hình thành việc phân chia giữa hai phần đất. Từ đó, chứng minh về diện tích đất giao khoán, về số đo chiều dài của các cạnh mặt tiền, mặt hậu của hai phần đất giao khoán cho ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X là không chính xác. Còn bản vẽ đo đạc diện tích đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C thực hiện thì không xác định đúng vị trí, mốc giới trên thực địa của 02 thửa đất đã được xác định giao khoán trước đó.

Tại Bản trích đo hiện trạng lập ngày 12/7/2023 đã xác định phần diện tích đất không tranh chấp đang do ông Phạm Minh Đ quản lý là 67.517,7m², còn diện tích đất không tranh chấp đang do ông Bùi Khắc X quản lý là 70.917,4m². Phần diện tích đất tranh chấp là 1.023,9m², phần đất tranh chấp này là phần bờ ranh giữa hai phần đất có chiều dài mặt tiền là 0,87 mét, mặt hậu là 1,24 mét. Từ bản trích đo này đã xác định phần diện tích đất của ông Phạm Minh Đ được giao khoán là 67.186,7m² và ông Phạm Minh Đ đang quản lý phần đất không tranh chấp là 67.517,7m² (thừa 331m²). Còn phần đất giao khoán cho ông Bùi Khắc X là 69.124,1m² và ông Bùi Khắc X đang quản lý diện tích đất không tranh chấp là 70.917,4m² (thừa 1.793,3m²). Việc thừa diện tích đất trên thực địa so với diện tích giao khoán là không lớn trong khi diện tích đất giao khoán trước đó kể cả số đo chiều dài các cạnh mặt tiền, mặt hậu qua các lần giao khoán là không chính xác, không đúng trên thực địa. Bên cạnh đó, phần bờ ranh chung của hai phần đất đã

hình thành và ổn định qua thời gian dài nên từ đó không thể căn cứ vào sơ đồ bản vẽ được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C để làm cơ sở phân định ranh giữa hai phần đất.

Ông Phạm Minh Đ cho rằng, quá trình sử dụng đất thì ông Bùi Khắc X đã dùng cơ giới đào đắp bờ ranh lấn sang phần đất của ông ở cạnh mặt tiền là 0,4 mét và cạnh mặt hậu là 03 mét nhưng ngoài lời khai thì ông Phạm Minh Đ không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho việc ông Bùi Khắc X lấn đất. Trong khi đó, phần đất hiện tại không tranh chấp của ông Phạm Minh Đ đã nhiều hơn diện tích đất giao khoán, còn phần bờ ranh vẫn tồn tại nguyên hiện trạng. Ông Phạm Minh Đ căn cứ vào bản vẽ được lập vào năm 2017 để xác định chiều dài các cạnh mặt tiền, mặt hậu của phần đất thiếu do bị lấn chiếm là không đảm bảo cơ sở vững chắc, ngay cả khi người nhận khoán trước đó là ông Phan Văn V2 cũng xác định là phần đất nhận khoán trên thực địa vào thời gian trước năm 1996 đã thiếu so với diện tích đất giao khoán.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Khắc X và anh Bùi Văn L1 (Lỹ) đều đồng ý và xác định phần diện tích bờ ranh đang tranh chấp là bờ ranh chung giữa hai phần đất và cũng đồng ý chia đôi phần bờ ranh tranh chấp này. Ý kiến của ông Bùi Khắc X, anh Bùi Văn L1 (L) là hoàn toàn phù hợp với hiện trạng trên thực địa cũng như phù hợp với diễn biến của quá trình giao khoán đất cho ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Bản vẽ được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C lập vào năm 2017 so với diện tích đo đạc thực tế tại Bản trích đo hiện trạng lập ngày 12/7/2023 để buộc ông Bùi Khắc X giao toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông Phạm Minh Đ là không phù hợp. Qua các cơ sở phân tích và diễn biến vụ việc thì phần đất ranh tranh chấp được xác định là bờ ranh chung nên chia đôi phần bờ ranh đang tranh chấp cho ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X là phù hợp.

Từ bản trích đo hiện trạng lập ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH P1 đã xác định phần đất ranh tranh chấp tại thửa số 3 có diện tích là 1.023,9m² được giới hạn tại các mốc M4,M5,M9,M10. Phần ranh được xác định cụ thể sau: Cạnh mặt tiền giáp đường T29, chia đôi chiều dài cạnh M9,M10 để xác định điểm giữa là M (M9,M = 0,44m; M10,M=0,43m); Cạnh mặt hậu giáp Kênh 30, chia đôi chiều dài cạnh M4,M5 để xác định điểm giữa là M0 (M4,M0 là M5,M0=0,62m). Phần ranh giới hạn giữa hai phần đất được xác định là đường thẳng nối từ mốc M đến mốc M0.

Phần diện tích đất tranh chấp mà ông Bùi Khắc X đang quản lý, sử dụng đất phải giao lại cho ông Phạm Minh Đ có diện tích là 510,4m², được xác định tại các mốc M,M0,M4,M10 bản trích đo hiện trạng lập ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH P1.

[4] Từ các căn cứ trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Khắc X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là chưa phù hợp với nhận định của Hội

đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là 6.364.000 đồng và chi phí đo đạc đất tranh chấp là 28.158.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng, tổng cộng 34.722.000 đồng đã được ông Phạm Minh Đ chi trả xong. Chi phí này buộc ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là có căn cứ. Do ông Phạm Minh Đ đã thanh toán xong nên ông Bùi Khắc X chịu trách nhiệm hoàn lại cho ông Phạm Minh Đ $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng bằng 17.361.000 đồng.

[7] Ông Phạm Minh Đ và ông Bùi Khắc X đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Khắc X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Kiến nghị Công ty TNHH MTV L3 chỉnh lý diện tích, vị trí các phần đất giao khoán cho ông Phạm Minh Đ và Bùi Khắc X cho đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Khắc X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau).

2. Áp dụng các Điều 26; 147, 148; 157; 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; 167; 203 của Luật đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Đ. Buộc ông Bùi Khắc X cùng với những người ở trên đất (bao gồm ông Bùi Văn T3, bà Lê Thị S, Bùi Kim N1, Bùi Vũ L, Bùi Kim Y, Bùi Văn L1 (L2) giao lại cho ông Phạm Minh Đ phần đất ranh tranh chấp có diện tích 510,4m² tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau quản lý sử dụng theo hợp đồng giao khoán số 1843 ngày 30/12/2015 giữa Công ty TNHH MTV L3 với ông Phạm Minh Đ. Vị trí phần đất được xác định tại các mốc M,M0,M4,M10 Bản trích đo hiện trạng lập ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH P1 (được bổ sung 02 mốc M,M0 là điểm mốc phân ranh; kèm theo bản trích đo hiện trạng).

- Buộc ông Bùi Khắc X cùng với những người ở trên đất (bao gồm ông Bùi Văn T3, bà Lê Thị S, Bùi Kim N1, Bùi Vũ L, Bùi Kim Y, Bùi Văn L1 (L2) di dời các công trình, kiến trúc, tghu hoạch các cây trồng trên đất để giao lại đất cho ông Phạm Minh Đ.

- Buộc ông Bùi Khắc X hoàn lại $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng cho ông Phạm Minh Đ bằng số tiền 17.361.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực

hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Ông Phạm Minh Đ, ông Bùi Khắc X được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Khắc X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – 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 Thế Phương