

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

Bản án số: 08/2026/HC-PT
Ngày: 14 - 9 - 2026
V/v Khiếu kiện về việc hủy giấy chứng
nhận 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 Châu Minh Nguyệt

Ông Nguyễn A Đam

- 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: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 07/2026/HC-PT ngày 14 tháng 7 năm 2026, về việc “Khiếu kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 04/2026/HC-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà **Lâm Thị Á**, sinh năm 1942.

Căn cước công dân số: 096142003922, cấp ngày 14/8/2021.

Địa chỉ: **Ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Á: Ông **Lê Văn B**. Sinh năm: 1991, (văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025, có mặt).

Căn cước công dân số: 095091004977, cấp ngày 09/8/2021.

Địa chỉ: **C, P, khóm H, phường T, tỉnh Cà Mau.**

- *Người bị kiện:* **Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh C.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tô Hoài P** – Chức vụ: Giám đốc (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà **Phạm Mai T**, chức vụ: Phó

Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C (có mặt).

Địa chỉ: Số G, Đường N, phường A, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hoàng K – Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh C.

Địa chỉ: Đường H, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hùng T1 - Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2026, có mặt).

2/ Ông Lê Văn V. Sinh năm: 1965 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096065011463, cấp ngày 09/8/2021.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm: 1961 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096161004791, cấp ngày 13/8/2021.

4/ Ông Trần Hoàng B1, sinh năm: 1956.

Căn cước công dân số: 096056002209, cấp ngày 13/8/2021.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng B1: Bà Nguyễn Thị Kim T2 (văn bản ủy quyền ngày 20/10/2025, có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Trần Hoàng B1: Luật sư Nguyễn Thị N là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Lâm Thị Á và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lâm Thị Á khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C) cấp cho ông Lê Văn V, cụ thể:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180166, cấp ngày 24/6/2021 cho ông Lê Văn V đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 06, diện tích 20.500m², tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau), (viết tắt là Giấy chứng nhận đất thửa 433);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180169, cấp ngày 24/6/2021 cho ông Lê Văn V đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 6, diện tích

162,6m², tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau** (nay là **ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau**), (viết tắt là Giấy chứng nhận đất thửa 465);

- Đến ngày 03/02/2026, khởi kiện bổ sung, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180168, cấp ngày 24/6/2021 cho ông **Lê Văn V**, thửa 422, tờ bản đồ số 6, diện tích 943,6m² tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau** (nay là **ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau**), (viết tắt là Giấy chứng nhận đất thửa 422);

Lý do và căn cứ khởi kiện:

Năm 1995, bà **Lâm Thị Á** được Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện C, tỉnh Minh Hải** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận), thuộc tờ bản đồ số 06, thửa số 272, 273, 280 diện tích 43.370m².

Cùng thời điểm năm 1995, bà **Á** có cho ông **Trần Hoàng B1** (con bà **Á**) một phần đất giáp ranh phần đất nêu trên. Ông **Trần Hoàng B1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ số 06, thửa số 274, 279, diện tích 22.100m². Nhưng trên thực tế bà **Á** cho ông **B1** phần đất thổ cư 300m², thuộc thửa số 279, với chiều ngang 36m, ranh mốc từ mí trước lộ, dài tới **sông Đ**. Ngoài ra, bà **Á** còn cho ông **B1** mượn phần đường nước có diện tích ngang 4m, dài 150m thuộc thửa 280 và phần đất gồm mương và bờ xung quanh có diện tích 7000m² thuộc thửa số 272, 273, 280 tờ bản đồ số 0006.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà **Á** quản lý, sử dụng và trồng cây lâu năm trên đất. Đến năm 2018, bà xây dựng nhà kiên cố trên phần đất thuộc thửa 280.

Vào năm 2024, vợ chồng bà **Nguyễn Thị Kim T2**, ông **Trần Hoàng B1** tranh chấp với ông **Lê Văn V** và một số người khác; tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/4/2024, bà **Á** mới biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 274, 279, diện tích 22.100m² đã bị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** hủy theo thủ tục thi hành án và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn V** thửa 433, 465 vào ngày 24/6/2021.

Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Lê Văn V** chồng lẫn lên phần đất mà bà **Á** cho ông **B1** mượn gồm: phần đất có diện tích 1.300m² thuộc thửa 280; xung quanh mương bờ có diện tích 7000m² thuộc thửa 273.

Nguyên nhân của việc cấp đất cho ông **V** chồng lẫn lên đất bà **Á** cho ông **B1** mượn, đó là quá trình thi hành án, chấp hành viên kê biên quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho ông **B1** - bà **T2** biết; không xác minh, thẩm tra rõ ràng cụ thể vị trí ranh đất, diện tích, hiện trạng thực tế ai là người đang quản lý sử dụng phần đất dẫn đến việc không phát hiện sai lệch giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trần Hoàng B1** năm 1995, với diện tích hiện trạng thực tế do ông **B1** đang sử dụng. Không phát hiện ra sự sai lệch vị trí ranh đất liền kề giữa bà

A, ông **B1**, bà **T2**, không phát hiện ra các phần đất khác 7000m² nương và bờ mà bà **A** đã cho ông **B1** và bà **T2** mượn.

*Quá trình giải quyết vụ án, **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C** có văn bản số 60/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/7/2025 và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện thể hiện:*

Phần đất do ông **Trần Hoàng B1** quản lý, sử dụng được **UBND huyện C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0748609 năm 1995 với diện tích 22.100,0m² (trong đó: Đất thổ cư 300,0m², đất cây lâu năm 1.300,0m², đất trồng lúa 20.500,0m²), thuộc thửa đất 274, 279, tờ bản đồ 06 (Bản đồ 299).

Ngày 05/8/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân và **Công ty TNHH Đ1** thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên của ông **Trần Hoàng B1** theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2020/HĐ-ĐGHD.CM ngày 05/8/2020, ông **Lê Văn V** là người được trúng đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, ông **Trần Hoàng B1** không giao nộp Giấy chứng nhận để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông **Lê Văn V** theo quy định.

Theo kết quả đo đạc, xác minh của **Công ty TNHH MTV T3** thì phần đất của ông **Trần Hoàng B1** có diện tích 21.606,2m² (trong đó: Đất ở tại nông thôn 300,0m², đất trồng cây lâu năm 806,2m², đất nuôi trồng thủy sản 20.500,0m²), thuộc thửa đất số 422, 433, 465, tờ bản đồ 06 (được Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P** thẩm tra cùng ngày).

Ngày 19/02/2020, đơn vị đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông **Trần Hoàng B1** theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất giáp ranh là bà **Lâm Thị Á** có mặt nhưng không đồng ý ký giáp ranh trong quá trình đo đạc. Căn cứ khoản 2 Điều 8 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng **Bộ T4**; ngày 18/3/2020, **Công ty TNHH MTV T3** ban hành Thông báo số 27/TB-CTDP về việc niêm yết công khai bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất phục vụ công tác kê biên quyền sử dụng đất của ông **Trần Hoàng B1**, địa chỉ thửa đất: **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau**; ngày 18/3/2020, **UBND xã P** đã tiến hành niêm yết Thông báo số 27/TB-CTDP từ 18/3/2020 đến ngày 02/4/2020. Sau khi đã hết thời gian niêm yết mà người sử dụng đất không có mặt và không có khiếu nại, tranh chấp liên quan đến ranh giới, mốc giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã lập và kể từ ngày nhận được Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà người sử dụng đất liền kề không ký xác nhận, đồng thời không có văn bản thể hiện việc có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã được các bên liên quan còn lại.

Đến ngày 10/6/2021, **Văn phòng Đ** đã trình **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0748609 của ông **Trần Hoàng B1** tại Tờ trình số 646/TTr-VPĐKĐĐ ngày 10/6/2021. Giám đốc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** đã ban hành Quyết định số 358/QĐ-STNMT ngày 11/6/2021 về

việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0748609 của ông **Trần Hoàng B1**.

Ngày 24/6/2021, ông **Lê Văn V** được Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180166, DB 180168, DB 180169 với diện tích 21.606,2m² (trong đó: Đất ở tại nông thôn 300,0m², đất trồng cây lâu năm 806,2m², đất nuôi trồng thủy sản 20.500,0m²), thuộc thửa đất số 422, 433, 465, tờ bản đồ 06.

Qua rà soát hồ sơ nêu trên, **Văn phòng Đ** thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn V** là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 5 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2024 của Bộ trưởng **Bộ T4**, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng **Bộ T4** và khoản 1 Điều 20 Quyết định số 39/2021/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của **UBND tỉnh C** (nay là khoản 1 Điều 20 Quyết định số 13/2024/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 của **UBND tỉnh C**).

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn V** trình bày:*

Vợ chồng ông **Trần Hoàng B1**, bà **Nguyễn Thị Kim T2** thiếu tiền hụi của ông **V** và một số người khác hơn 1,7 tỷ đồng. Thi hành án thực hiện phát mãi phần đất của ông **Trần Hoàng B1**; ông **V** trúng đấu giá phần đất vào tháng 10/2020, đến tháng 11/2020 thực hiện cưỡng chế thi hành án để giao đất cho ông. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **V** là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục.

Bà **Lâm Thị Á** khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận số DB 180166, DB 180168, DB 180169 với diện tích 21.606,2m², thuộc thửa đất số 422, 433, 465, tờ bản đồ 06 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** (cũ) cấp cho **Lê Văn V** là không có căn cứ.

Từ trước đến nay ông **V** vẫn đồng ý cho vợ chồng ông **B1** chuộc lại đất bằng với giá ông **V** mua từ trúng đấu giá.

Hiện nay trên phần đất bà **Á** yêu cầu, phần đất đang nuôi tôm, không có tài sản, công trình kiến trúc hay cây trồng gì có giá trị. Căn nhà của bà **Á** nằm ngoài các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **V**. Ông **V** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lâm Thị Á**.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim T2** và ông **Trần Hoàng B1** trình bày:*

Vào năm 1995, bà **Lâm Thị Á** có tặng cho ông **B1** và bà **T2** phần đất tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau** và ông **Trần Hoàng B1** được cấp Giấy chứng nhận số D 0748609, diện tích 22.100m² thuộc thửa đất số 274, 279, tờ bản đồ số 06.

Thực tế tại thửa 279, ông B1 và bà T2 chỉ có 300m² đất thổ cư (ngang 36m, chiều dài từ mí lộ đến mí sông Đ), còn 1.300m² đất vườn là của bà Lâm Thị Á và bà Á đã trực tiếp quản lý sử dụng từ trước năm 1995 đến nay. Tại thửa 274 ông B1 - bà T2 có 21.800m², chiều ngang 36m, chiều dài 605,5m (chiều ngang từ phần đất ông K1 đến hết phần đất 36m, chiều dài cách mương bờ đất bà Á 10m tại thửa 273, tới phần đất vườn tại thửa 280). Ngoài ra, vợ chồng ông B1 còn mượn đường nước của bà Á chiều ngang 01m, chiều dài 04m và mượn một phần đất mương bờ xung quanh với diện tích khoảng 7000m².

Trước đây, ông B1 và bà T2 có thiếu nợ ông Lê Văn V, ông V đã khởi kiện vụ việc nêu trên đến Tòa án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân thi hành bản án. Chi cục Thi hành án đã kê biên, bán đấu giá phần đất của ông B1 và bà T2 tại Giấy chứng nhận số D 0748609 thuộc thửa đất số 274, 279, tờ bản đồ 06, diện tích 22.100m²; ngoài ra, Chi cục Thi hành án còn kê biên những phần đất mà ông B1 và bà T2 đã mượn của bà Á và kê biên cả phần đất vườn của bà Á có diện tích 1300m². Trong quá trình kê biên, thì giữa bà Á với ông B1, bà T2 phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp phần đất mà bà Á xây dựng nhà) và có thông báo thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân nhưng Chi cục Thi hành án vẫn tổ chức kê biên, bán đấu giá phần đất của ông B1 và bà T2.

Trong quá trình kê biên, Chi cục Thi hành án không có thông báo cho ông B1 và bà T2 biết việc thi hành án cũng như không có đo đạc, cắm mốc xác định những diện tích phần đất nêu trên, ông B1 và bà T2 và những hộ giáp ranh đất không có chứng kiến việc đo đạc, cắm mốc hiện trạng đất nêu trên. Trên cơ sở kết quả bán đấu giá, ông V trúng đấu giá và được cấp Giấy chứng nhận như ông V trình bày ở trên.

Việc Chi cục Thi hành án dân sự kê biên, bán đấu giá và ông V đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông B1 và bà T2 là hành vi trái pháp luật, xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của ông B1 và bà T2.

Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ việc cán bộ thi hành án đã thực hiện không đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc xác minh tình trạng của tài sản thi hành án là có tranh chấp hay không. Từ đó dẫn đến việc kê biên, đấu giá, phát mãi tài sản không đúng theo quy định của pháp luật. Gây thiệt hại lớn đến tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp của ông B1 và bà T2.

Ông Trần Hoàng B1, bà Nguyễn Thị Kim T2 đồng ý với toàn bộ khởi kiện của bà Lâm Thị Á.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số: 04/2026/HC-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính; Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lâm Thị Á** về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Lê Văn V**, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180166, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 06, diện tích 20.500m², tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180169, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 6, diện tích 162,6m², tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180168, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, diện tích 943,6m² tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**.

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

Ngày 10/6/2026 bà **Nguyễn Thị Kim T2** kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Lê Văn V**.

Ngày 11/6/2026 bà **Lâm Thị Á** kháng cáo với nội dung đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị bác kháng cáo của bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Nguyễn Thị Kim T2**, đại diện hợp pháp của bà **Lâm Thị Á** vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, lý do khi thực hiện việc xác minh để thi hành án thì bà **Lâm Thị Á** có mặt và đã thể hiện không đồng ý ký xác nhận ranh đất nhưng cơ quan Thi hành án vẫn sử dụng kết quả xác minh để thực hiện các bước tiếp theo là không đúng, thời gian ngày 05/3/2020 đến ngày 08/3/2021 giữa bà và bà **Nguyễn Thị Kim T2** đã phát sinh tranh chấp; Việc thực hiện niêm yết văn bản mô tả mốc giới không đủ thời hạn theo quy định của pháp

luật.

[2] Xét kháng cáo của bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2**:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính, thời hiệu khởi kiện quyết định hành chính, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, bản án sơ thẩm nhận định phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về trình tự thủ tục ban hành quyết định: Bà **Lâm Thị Á** yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp cho ông **Lê Văn V** cùng ngày 24/6/2021, tọa lạc các thửa đất tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180166, thửa đất số 433, tờ bản đồ số 6, diện tích 20.500m² (thửa cũ do **Trần Hoàng B1** đứng tên là thửa 274);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180169, thửa đất số 465, tờ bản đồ số 6, diện tích 162,6m² (thửa cũ do **Trần Hoàng B1** đứng tên là thửa 279);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180168, thửa 422, tờ bản đồ số 6, diện tích 943,6m² (thửa cũ do **Trần Hoàng B1** đứng tên là thửa 279).

Lý do yêu cầu hủy giấy chứng nhận là bà **Lâm Thị Á** đang tranh chấp với bà **Nguyễn Thị Kim T2** và ông **Trần Hoàng B1**; và việc niêm yết bản mô tả hiện trạng không đúng thời hạn.

Xét, thứ nhất: Bà **Lâm Thị Á** cho rằng giữa bà và bà **Nguyễn Thị Kim T2** phát sinh tranh chấp từ ngày 05/3/2020. Căn cứ theo đơn kháng cáo của bà **Lâm Thị Á** trình bày thì từ ngày 19/02/2020 đơn vị đo đạc thực hiện đo vẽ để xác định ranh giới mốc giới đối với phần đất của bà **Nguyễn Thị Kim T2** và phần đất của bà **Lâm Thị Á**, ngày 23/4/2020 đơn vị đo đạc xác định ranh giới tại thực địa thì bà không đồng ý ký xác nhận giáp ranh. Như vậy, có căn cứ xác định từ ngày 05/3/2020 bà **Lâm Thị Á** đã biết được việc cơ quan thi hành án tiến hành thực hiện việc thi hành án đối với ông **Trần Hoàng B1** và bà **Nguyễn Thị Kim T2**. Việc bà **Lâm Thị Á** không ký xác nhận ranh giới thửa đất cho rằng bà tranh chấp với ông **Trần Hoàng B1**, bà **Nguyễn Thị Kim T2**. Bà **Lâm Thị Á** cho rằng quyền sử dụng đất ông **Trần Hoàng B1** đứng tên có một phần diện tích đất là do bà cho ông **Trần Hoàng B1** mượn, về việc bà cho mượn đất thì bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Cơ quan thi hành án căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trần Hoàng B1**. Qua đo đạc thực tế, thửa 274 diện tích 20.500m² đúng như Giấy chứng nhận đứng tên ông **Trần Hoàng B1**; thửa 279 diện tích 943,6m² + 162,6m² (giảm so với Giấy chứng nhận). Quá trình thực hiện thủ tục thi hành án từ ngày 28/10/2019 (BL 321) đến ngày 05/3/2021 bà **Lâm Thị Á** không khiếu nại, chỉ có ông **Trần Hoàng B1** là có đơn yêu cầu đo đạc đúng diện tích của ông 22.100m², phần còn lại bao nhiêu trả cho bà **Lâm Thị Á** (BL 236), trong thời gian bà **Lâm Thị Ánh Khởi K2** ngày 05/3/2020 về vụ án “Đòi lại tài sản”, nội dung yêu cầu Chi cục Thi hành án chỉ đo đạc phần đất của ông **Trần Hoàng B1** diện tích 21.800m² đất

nuôi trồng thủy sản và 300 m² đất thổ cư, những diện tích nương bờ còn lại là của bà. Như phân tích trên, Cơ quan đo đạc cũng chỉ đo tổng diện tích của ông **Trần Hoàng B1** là 21.606,2m² ít hơn theo yêu cầu của bà **Lâm Thị Ánh**. Ngày 08/3/2021, bà **Lâm Thị Á** rút đơn khởi kiện, từ khi rút đơn khởi kiện bà **Lâm Thị Á** cũng không có bất cứ khiếu nại nào liên quan đến phần đất của bà tranh chấp ranh giới đất với ông **Trần Hoàng B1** hoặc phần đất của bà cho ông **Trần Hoàng B1** mượn, nên vào ngày 24/6/2021 ông **Lê Văn V** mới được cấp quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Việc thực hiện niêm yết văn bản mô tả mốc giới không đủ thời hạn theo quy định của pháp luật. Phía bà **Lâm Thị Á** viện dẫn căn cứ vào thông tư số 33/2017 của **Bộ T4** quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/ NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành luật Đất đai, tại điều 8 của Thông tư thể hiện thủ tục niêm yết là 15 ngày, cơ quan cấp quyền sử dụng đất cho ông **Lê Văn V** đã không thực hiện đúng thời hạn niêm yết, chỉ thực hiện niêm yết là 10 ngày làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bà **Lâm Thị Ánh**.

Căn cứ tại mục 2.4 Điều 8 Thông tư 33 quy định: “2.4. Trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc thì việc lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được cán bộ đo đạc, các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc xác định theo thực địa và theo hồ sơ thửa đất liên quan (nếu có). Đơn vị đo đạc chuyển Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã lập cho Ủy ban nhân dân cấp xã để xác nhận vắng mặt và thông báo trên loa truyền thanh của cấp xã, niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để người sử dụng đất đến ký xác nhận. Sau 15 ngày kể từ ngày thông báo mà người sử dụng đất không có mặt và không có khiếu nại, tranh chấp liên quan đến ranh giới, mốc giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã lập.

Trường hợp sau 10 ngày kể từ ngày nhận được Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà người sử dụng đất liền kề không ký xác nhận, đồng thời không có văn bản thể hiện việc có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã được các bên liên quan còn lại, người dẫn đạc ký xác nhận và ghi rõ lý do người sử dụng đất liền kề đó không ký xác nhận vào phần “lý do không đồng ý” trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất...”.

Chứng cứ hồ sơ thể hiện: Cơ quan đo đạc thực hiện việc lập biên bản mốc giới ngày 19/2/2020 (BL 198). Ngày 23/4/2020 tiến hành bàn giao biên bản mô tả mốc giới cho bà **Lâm Thị Á**, bà **Lâm Thị Á** không nhận biên bản mô tả đất của ông **Trần Hoàng B1**. Căn cứ đoạn 2 của mục 2.4 cơ quan đo đạc đã tiến hành thực hiện việc niêm yết từ ngày 23/4/2020 đến ngày 02/5/2020 là đã thực hiện đúng theo hướng dẫn của Thông tư 33, bà **Lâm Thị Á** cho rằng là phải thực hiện đúng 15 ngày, trường hợp thực hiện niêm yết 15 ngày với điều kiện là khi “người sử dụng

đất, người sử dụng đất liên kế vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc”, trong khi bà **Lâm Thị Á** thừa nhận trong đơn kháng cáo bà có mặt nhưng không ký giáp ranh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của đại diện hợp pháp của bà **Lâm Thị Ánh**.

Đối với tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Lâm Thị Á** cho rằng khi thực hiện thủ tục đấu giá, cơ quan Thi hành án không thông báo đến các đương sự được biết, ông **Lê Thanh V1** tranh luận, khi cơ quan Thi hành án tiến hành thực hiện thủ tục đấu giá có thông báo trên truyền hình nên ông biết mới thực hiện thủ tục mua tài sản. Đại diện Thi hành án xác nhận quá trình thi hành án bà **Nguyễn Thị Kim T2** có đơn khiếu nại chấp hành viên và khiếu nại đã được Thi hành án trả lời khiếu nại của bà **Nguyễn Thị Kim T2** không đúng, trong Công văn số 378 ngày 01/4/2026 có trả lời nội dung cơ quan Thi hành án thông báo đấu giá có 02 khách hàng đăng ký tham gia. Do đó, không có căn cứ chấp nhận tranh luận của Luật sư.

Bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2** kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2**, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2** phải chịu, do bà **Á** và bà **T2** là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

2. Bác kháng cáo của bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2**. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 04 ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính; Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Lâm Thị Á** về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Lê Văn V**, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180166, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 06, diện tích 20.500m², tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180169, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 6, diện tích 162,6m², tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 180168, cấp ngày 24/6/2021 do ông **Lê Văn V** đứng tên thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 6, diện tích 943,6m² tọa lạc tại **ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau)**.

Về chi phí tố tụng: Bà **Lâm Thị Á** phải chịu 11.087.000đ, đã nộp đủ.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà **Lâm Thị Á** là người cao tuổi được miễn.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà **Lâm Thị Á**, bà **Nguyễn Thị Kim T2** được miễn.

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 3 - Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 3 - Cà Mau;
- Ủy ban nhân dân tỉnh 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

Châu Minh Nguyệt Nguyễn A Đ

Hoàng Thị Hải H