

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 482/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia V - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 436/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1391/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị K, sinh năm 1933;

Địa chỉ: Khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị K:

+ Chị Lê Thị H, sinh năm 1974;

+ Anh Quách Gia H1, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau).

Địa chỉ liên hệ của bà Lê Thị H: Số B T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Huỳnh N - Đoàn Luật sư tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1963;

2. Bà Phùng Thị L, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: ấp B, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp B, xã G, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phùng Thị L: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp B, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp B, xã G, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn C, sinh năm 1955;

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Trần Văn P1. Địa chỉ: Khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

4. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau; địa chỉ: Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau).

- Người kháng cáo: Bà Phan Thị K.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Chị Lê Thị H, Luật sư Lê Huỳnh N, ông Nguyễn Thành T1; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau) có nguồn gốc từ cha chồng bà K là cụ Lê Văn N1 cho vợ chồng bà K. Đến năm 1985, vợ chồng bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn P1 phần đất có chiều ngang 20 mét, chiều dài 124 mét, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng.

Đến năm 2007, ông P1 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L, sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà L đã lấn qua phần đất của bà chiều ngang 08 mét, ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong 08 mét lấn chiếm, hiện con gái và con rể

của bà K là ông Trương Văn C và bà Lê Thị P đang quản lý 01 mét ngang làm đường đi.

Nay bà K yêu cầu ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L giao trả phần đất chiều ngang phía giáp Quốc lộ A có số đo 07 mét, phía sau hậu đất có chiều ngang 06 mét, chiều dài 124 mét và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L đối với phần đất tranh chấp có chiều ngang 08 mét.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Phùng Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp chiều ngang 08 mét bà K đang yêu cầu là do ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị K1, là mẹ ruột ông Trần Văn P1. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 28 mét, chiều dài 129 mét (trong đó có 08 mét đất tranh chấp mà bà K yêu cầu).

Trong phần đất bà Phan Thị Kính yêu C1 có 01 mét chiều ngang, chiều dài từ Quốc lộ A đến hết phần đất tranh chấp, hiện gia đình bà K (ông Trương Văn C và bà Lê Thị P2) đang quản lý làm lối đi nên bà L có yêu cầu phản tố buộc bà Phan Thị K giao trả phần đất chiều ngang 01 mét, chiều dài từ Quốc lộ A đến hết phần đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn đòi đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn vì phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Ông T1 là con của ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trần Văn P1 có diện tích chiều ngang 28 mét, dài 129 mét, sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Đến năm 2004, ông T chuyển tên cho ông (Nguyễn Thành T1) chiều ngang 10 mét và chuyển tên cho bà L (vợ ông T) chiều ngang 18 mét (trong 18 mét này có 08 mét ngang đang tranh chấp). Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn C và bà Lê Thị P trình bày:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 14/11/2017 (BL 84-86) của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cà Mau) và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 21/12/2022 (BL 282-285) của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (Nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) thể hiện trên phần đất tranh chấp giữa bà K với ông T, bà L có 01 mét ngang, chiều dài từ lộ vào hết đất tranh chấp dùng làm lối đi từ lộ vào phần nhà đất của ông C, bà P đang quản lý, sử dụng. Ông C và bà P có đồ đạc để sử dụng 01 mét ngang đất làm lối đi vào nhà nhưng phía ông T và bà L không có ý kiến,

ông C, bà P sử dụng từ trước đến nay, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Nay, bà K yêu cầu ông T, bà L trả lại phần đất cho bà K thì ông C, bà P không có ý kiến. Còn 01 mét ngang đất ông C, bà P làm lối đi vào nhà thì ông C, bà P xác định đó là đất của bà K, ông bà không đồng ý yêu cầu của ông T, bà L đòi phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau) do đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Xuân T theo Quyết định số 486/QĐ-UB ngày 01/8/1996, diện tích 2.800m² thửa 710, tờ bản đồ số 02:

+ Đối với trích lục bản đồ địa chính thể hiện cạnh ngang 24m là do sơ xuất trong quá trình ghi chép, còn đúng là ngang 28m. Vì: Theo hồ sơ cấp đất tổng diện tích là 2.800m², ông T làm đơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là 2.800m² và khi ông T chuyển nhượng lại cho bà L, anh T1 cũng là 2.800m².

+ Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng trong hồ sơ không có hợp đồng chuyển nhượng hoặc các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng và đơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nguồn gốc thửa đất là chưa đúng về trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp.

- Phần đất tranh chấp có diện tích 751,5m², trong đó có diện tích 606,5m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 02 do bà Phùng Thị L đứng tên, phần còn lại thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ chính quy dự án 378) không có ai đăng ký trong sổ mục kê.

- Phần đất tranh chấp diện tích 606,5m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 02 do bà Phùng Thị L đứng tên do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân T và được cắt ra từ diện tích 2.800m² thửa 710, tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Xuân T đứng tên:

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 606,5m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 02 cho bà Phùng Thị L từ việc nhận chuyển nhượng là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp.

+ Trong phần diện tích 606,5m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 02 do bà Phùng Thị L đứng tên có phần đất là đường đi có diện tích 13m² + 43,3m² + 56,25m² + 7,7m².

+ Nếu các hộ dân đã sử dụng phần đất làm lối đi công cộng được địa phương xác định là đường đi công cộng trước khi cấp giấy chứng nhận cho ông T nhưng trong quá trình cấp giấy cho ông T lại trù lên phần đường đi công cộng đã được địa phương xác định là đất công cộng là chưa đúng với quy định

pháp luật. Ủy ban nhân dân thị xã G đề nghị Tòa án xem xét tuyên xử đúng theo quy định pháp luật.

Đến ngày 26/12/2023, UBND thị xã G tiếp tục có công văn số 1567/UBND (BL 348) trả lời công văn số 378/CV-TDS ngày 20/11/2023 của Tòa án tỉnh Bạc Liêu: Ủy ban xác định thông tin về quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T có sai sót, quyết định đúng là số 498 QĐ/UB ngày 01/8/1996, do Tòa án đang thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất ông T được cấp giấy chứng nhận nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã chưa đính chính thông tin theo quy định tại Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 91; khoản 2 Điều 92; các Điều 147, 157, 158, 165, 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L yêu cầu ông T, bà L giao trả phần đất chiều ngang 08m, chiều dài 124m, phía sau hậu đất có chiều ngang 06m; qua đo đạc thực tế có diện tích 605,5m², thửa đất 710, tờ bản đồ số 02 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị L tại khóm B, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L yêu cầu ông T, bà L giao trả phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 146m².

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị L đối với bà Phan Thị K, ông Trương Văn C và bà Lê Thị P yêu cầu bà K, ông C và bà P giao trả phần đất làm đường đi có diện tích 13m² + 43,64m² + 56,4m² + 7,7m².

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 38302 ngày 05/8/1996 cấp cho ông Nguyễn Xuân T và quyền sử dụng đất Y 684656 ngày 17/02/2024 cấp cho bà Phùng Thị L đối với diện tích 43,64m² + 56,4m² thuộc thửa đất 710, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06/8/2025, bà Phan Thị K kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Nguồn gốc đất tranh chấp có từ cụ N1 cho bà K, tuy nhiên không được lập thành văn bản. Thực tế có việc ông P1 mua đất từ cụ N1, giao tiền cho bà K, cụ N1 bán cho ông P1 đất 20m ngang, có xác nhận của Ủy ban nhân dân. Có các người dân hàng xóm xác nhận quyền sử dụng đất cho bà K nên có việc bà K bán đất là có căn cứ. Ông P1 xác nhận mua 20m đất ngang, bà K1 bán đất không thuộc quyền sử dụng của bà K1 (do quyền sử dụng đất là của ông P1). Con mương 7m ngang là đất công cộng nên Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là sai quy trình, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà H đồng ý với lời trình bày của Luật sư.

Ông T1 không đồng ý, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, các đương sự thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp có từ cụ N1, cụ N1 không có đăng ký kê khai, mua bán giấy tay. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Phan Thị K là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Xét thấy, tại đơn khởi kiện của bà Kính yêu C1 ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L giao trả diện tích đất 751,5m². Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu đòi diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị L, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Qua đo đạc thực tế, phần đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L có diện tích 146m² gồm phần đất tiếp giáp quốc lộ A 100m² và phần đất phía sau diện tích đất của bà L. Nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu ông T và bà L giao trả diện tích 605,5m² thuộc thửa đất 710,

tờ bản đồ số 02 (theo biên bản thẩm định ngày 14/11/2017) đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Phùng Thị L. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà K đòi ông T, bà L phần đất diện tích 146m² là có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xác định phần đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2017 (BL 84-86) và Mảnh trích đo địa chính ngày 14/11/2017 (BL 87) thể hiện đất tranh chấp giữa bà Phan Thị K và ông Nguyễn Xuân T, bà Phùng Thị L có diện tích là 751,5m² trong đó có 606,5m² thuộc thửa đất số 710, tờ bản đồ số 02, do bà Phùng Thị L đứng tên, phần còn lại thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 36 (theo bản đồ chính quy dự án 378) không có ai đăng ký kê khai trong sổ mục kê, đất tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau), có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất Nguyễn L1, Lê Thị Ú, cạnh dài 13,0m + 43,64m + 56,4m + 7,69m;
- Hướng Tây giáp đất bà Phùng Thị L, cạnh dài 13,0m + 43,27m + 56,68m + 7,68m;
- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn M, cạnh dài 5,0m + 1,0m;
- Hướng Bắc giáp Quốc lộ A, cạnh dài 7,0m + 1,0m.

Hiện trạng trên đất có 03 cây chuối nhỏ, 01 cây so đũa và một lối đi ngang 01m, dài 121,3m, trên lối đi có đồ đal ngang 0,65m và dài 121,3m do vợ chồng ông Trương Văn C, bà Lê Thị P xây dựng.

Theo biên bản khảo sát hiện trạng đất ngày 14/11/2017 (BL 87) và Công văn số 04/TNMT ngày 05/01/2018 xác định: phần đất tranh chấp 751,5m² có diện tích đất tranh chấp phần (VI) và (VII) là 605,5m² thuộc thửa đất 710, tờ bản đồ số 02 đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Phùng Thị L; đất tranh chấp phần (I) diện tích 100m² (phần đường đi 13m²) và phần (VIII) diện tích 46,0m² (phần đường đi 7,7m²) thuộc thửa số 4 tờ bản đồ 36 (bản đồ chính quy 378) không có ai đăng ký kê khai trong sổ mục kê. ((Phần (I) là hành lang lộ giới của Quốc lộ IA và phần (VIII) là phần đất liền kề phía sau phần đất 100m chạy dài của bà L).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất không sử dụng các số liệu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2022 và Mặt bằng hiện trạng khu đất đang tranh chấp ngày 17/7/2023, các đương sự thống nhất số đo và vị trí đất tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2017 và Mảnh trích đo địa chính ngày 14/11/2017, yêu cầu Tòa án căn cứ số đo, vị trí theo kết quả này để giải quyết vụ án.

[2.2]. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà K cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha chồng bà K là cụ Lê Văn N1 cho vợ chồng bà K, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn P1 và ông P1 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T và bà L. Bà K cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông P1 chiều ngang 20 mét, chiều dài 124 mét nên ông T, bà L đã lấn qua phần đất của bà K chiều ngang 08 mét.

Bị đơn ông T và bà L xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Trần Thị K1, là mẹ ruột ông Trần Văn P1, ông T, bà L nhận chuyển nhượng của bà K1, hai bên có làm giấy tay và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/1996, có chiều ngang 28m, chiều dài 129m (trong đó có 08m ngang đất tranh chấp).

Do bà K là người khởi kiện nên theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà K có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu khởi kiện của bà là có căn cứ và hợp pháp, tuy nhiên bà K không xuất trình được chứng cứ chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp.

[2.3]. Xét quá trình sử dụng, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng:

Nguyên đơn bà K cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lê Văn N1 (cha chồng của bà K) đã bán cho ông Trần Văn P1 nhưng chỉ sang bán 20m ngang nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Bị đơn ông T và bà L khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị K1. Căn cứ vào Giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 30/6/1990 có nội dung bà Trần Thị K1 (mẹ ông Trần Văn P1) chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 3.280m² (27m x 120m), văn bản này có một số nhân chứng ký tên chứng kiến và có chứng thực của trưởng ấp Nguyễn Chí H2, được chính quyền địa phương (ông Nguyễn L1 là Phó chủ tịch UBND thị trấn G giai đoạn năm 1990) xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh ông Nguyễn Chí H2 (BL 364-365) và ông Nguyễn L1 (BL 362-363), là những người trực tiếp ký xác nhận Giấy sang nhượng đất, các ông đều thống nhất trình bày việc ông T sang đất của bà K1 là sang hết toàn bộ đất tại vị trí các bên giao dịch chuyển nhượng, không còn phần đất nào của bên chuyển nhượng tại vị trí đất tranh chấp.

Mặt khác, theo Bản đề nghị số 12 ngày 06/5/2016 của UBND phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là UBND phường G, tỉnh Cà Mau) về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất ngang 08m thể hiện nội dung: “...*con kênh thoát nước này là của nhà nước...tuy rằng nguồn gốc đất là của ông Lê Văn N1 nhưng đường thoát nước này là để sử dụng vào công cộng...*”. Như vậy, chính bà K cũng thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của cụ Lê Văn N1, không phải đất của bà K.

Bà K cho rằng phần đất tranh chấp 08m ngang theo đo đạc thực tế ngày 14/11/2017 là 605,5m² (theo đo đạc ngày 21/12/2022 là 726,6m²) là của cụ N1

cho vợ chồng bà K, tuy nhiên, bà K không cung cấp được Giấy CNQSD đất, sổ mục kê hay bất cứ tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bà K thừa nhận cụ N1 chưa được cấp bất cứ giấy tờ gì chứng minh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ N1. Sau khi bà K được cụ N1 tặng cho đất như bà K trình bày thì bà K cũng không đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của bà K cũng thừa nhận 08 mét ngang đang tranh chấp là con mương công cộng do Hợp tác xã đào làm đường số nước và có 01 mét ngang ông C, bà P sử dụng làm lối đi từ nhà ra đường lộ.

Ông C thừa nhận được bà K cho 01 mét chiều ngang làm lối đi duy nhất từ nhà ra đường lộ. Mặt khác, ông C thừa nhận phần đất cặp lối đi có đường mương nước (công xở nước) của Nhà nước và phần đất này sau khi giải tán hợp tác xã thì Nhà nước đã đắp thành đất liền như hiện nay, bản thân ông không bồi đắp đường mương nước này mà chỉ bồi đắp, đắp đê đối với 01 mét đường đi. Xét thấy, ý kiến của ông C phù hợp ý kiến của UBND phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là UBND phường G, tỉnh Cà Mau) đất tranh chấp là kênh thoát nước công cộng, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1 hay bà K.

Riêng đối với diện tích 100m² (theo biên bản đo đạc năm 2022 là 106,8m²) thuộc ranh giải phóng mặt bằng; diện tích 46m² (theo biên bản đo đạc năm 2022 là 62,9m²) thuộc quyền quản lý của ông Nguyễn Văn M và ông Đặng Hoàng S (không nằm trong giấy chứng nhận của ông T và bà L) và bà K không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất này nên Tòa án sơ thẩm không xem xét và không đưa ông Nguyễn Văn M, ông Đặng Hoàng S vào tham gia tố tụng do các đương sự không tranh chấp và không liên quan đến tài sản tranh chấp.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K đòi ông T, bà L giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế ngày 14/11/2017 là 605,5m² (theo đo đạc ngày 21/12/2022 là 726,6m²) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị L.

[2.4]. Xét yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà L đối với phần đất tranh chấp có chiều ngang 08 mét: Tại Bản tự khai của đại diện UBND thị xã G (BL 202) thừa nhận việc cấp giấy CN QSD đất cho ông Nguyễn Xuân T theo Quyết định số 486/QĐ-UB ngày 01/8/1996 có sơ xuất trong quá trình ghi chép, chiều ngang đất được cấp đúng là 28m, UBND thừa nhận việc cấp giấy khi trong hồ sơ không có hợp đồng chuyển nhượng là chưa đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, ông T đã cung cấp được giấy tờ chứng minh việc sang nhượng đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Mặt khác, ông T đã nhận chuyển nhượng đất và đã được cấp Giấy CN QSD đất đối với toàn bộ phần đất tranh chấp theo trình tự, thủ tục luật định. Sau khi được cấp giấy CNQSD đất, ông T đã chuyển nhượng QSD đất cho anh T1 và bà L, việc cấp Giấy CN QSD đất cho bà L đối với diện tích 606,5m² thuộc thửa 710, tờ bản đồ số 02 đúng theo trình tự thủ tục tại thời điểm cấp. Do đó, không có căn cứ chấp

nhận yêu cầu của bà K về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

[2.5]. Xét yêu cầu phản tố của bà L yêu cầu bà K, ông Trương Văn C, bà Lê Thị P giao trả đường đi có diện tích $13\text{m}^2 + 43,64\text{m}^2 + 56,4\text{m}^2 + 7,7\text{m}^2$ thuộc giấy CNQSD đất của bà L:

Ông C, bà P trực tiếp sử dụng đường đi này từ năm 1981 và đồ đạc cách nay khoảng 20 năm, các hộ dân đã sử dụng phần đất làm lối đi công cộng được địa phương xác định là đường đi công cộng trước khi cấp giấy chứng nhận cho ông T.

Diện tích đất làm lối đi này đã có trước khi ông T và bà L được cấp giấy CNQSD đất và được sử dụng làm lối đi chung ra Quốc lộ A, không thuộc sở hữu của bà K, ông C và bà P nên không thể buộc những người này giao trả đất. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L buộc bà K, ông C, bà P giao trả diện tích đất $13\text{m}^2 + 43,64\text{m}^2 + 56,4\text{m}^2 + 7,7\text{m}^2$.

Phần diện tích đất 01m ngang là lối đi chung hình thành trước khi ông T được cấp giấy chứng nhận, sau đó ông C đồ đạc trên lối đi này và có các hộ dân khác sử dụng chung. UBND huyện G ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận cho ông T nhưng không thẩm định, xác minh trên thực tế là không đúng. Hiện nay, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, trong đó có diện tích đất là lối đi chung này nên cần hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông T và cấp cho bà L đối với phần diện tích $43,64\text{m}^2 + 56,4\text{m}^2$ như Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phan Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do bà K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L yêu cầu ông T, bà L giao trả phần đất chiều ngang 08m, chiều dài 124m, phía sau hậu đất có chiều ngang 06m; qua đo đạc thực tế có diện tích 605,5m², thửa đất 710, tờ bản đồ số 02 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị L tại khóm B, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K đối với ông Nguyễn Xuân T và bà Phùng Thị L yêu cầu ông T, bà L giao trả phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 146m².

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phùng Thị L đối với bà Phan Thị K, ông Trương Văn C và bà Lê Thị P yêu cầu bà K, ông C và bà P giao trả phần đất làm đường đi có diện tích 13m² + 43,64m² + 56,4m² + 7,7m².

6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 38302 ngày 05/8/1996 cấp cho ông Nguyễn Xuân T và quyền sử dụng đất Y 684656 ngày 17/02/2024 cấp cho bà Phùng Thị L đối với diện tích 43,64m² + 56,4m² thuộc thửa đất 710, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường G, tỉnh Cà Mau).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị K được miễn.

8. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt