

Bản án số: 335/2025/DS-PT
Ngày 25 – 8 – 2025
V/v 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: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 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: 219/2025/TLPT-DS, ngày 08 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm: 1975.

Căn cước công dân số: 096075008962; cấp ngày: 09/11/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. nay ấp T, xã T tỉnh Cà Mau

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Anh Đặng Minh H, sinh năm: 1980. Địa chỉ: số B, đường C, Khóm E, Phường E, thành phố C tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường C, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau – có mặt).

- Bị đơn: Anh Quách Hoàng H1, sinh năm: 1988.

Căn cước công dân số: 096098009659; cấp ngày: 11/8/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là Khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án: Anh Trần Văn Đ, sinh năm: 1978. Địa chỉ: số H, đường D, Khóm E, Phường E, thành phố C tỉnh Cà Mau (nay là số H, đường D, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau – có mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Quách Hoàng H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22 tháng 02 năm 2003, giữa ông Nguyễn Hồng K với ông Quách Văn H2, bà Châu Thị N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông K nhận chuyển nhượng của ông H2, bà N phần đất có chiều ngang mặt tiền, mặt hậu 13.6m, một cạnh dài 34m, giáp thửa số 909 (ông Trần Tuấn K1), cạnh dài còn lại 33m, tổng diện tích 455,6m², phần đất thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã A (nay là phường T) thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K đã nhận đất, giao tiền và thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/3/2003, ông K được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận số X 433866, đất thuộc thửa số 910, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Hồng K nhưng thực tế chỉ có một mình ông K đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông H2 và bà N, nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của ông K.

Năm 2023, khi ông K tiến hành đo đạc lại phần đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì ông Quách Hoàng H1 ngăn cản và cho rằng phần đất trên ông H1 được ông H2, bà N tặng cho vào năm 2022.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại phần đất theo đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV T1 có tổng diện tích 431m², thuộc thửa số 1 (tiếp giáp với đường M) và số 2 của mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất.

Về chi phí tố tụng, yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Anh Trần Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Quách Văn H2 và bà Châu Thị N (là ông, bà nội của Quách Hoàng H1) có phần đất thuộc các thửa số 233, 234, 240, 242, tờ bản đồ số 85, tọa lạc tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 35.050m², được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

Năm 2003, ông H2 và bà N có chuyển nhượng phần đất cho ông K đúng như đại diện nguyên đơn trình bày.

Ngoài chuyển nhượng cho ông K, ông H2 và bà N còn chuyển nhượng phần đất cho nhiều người khác như: ông Nguyễn Tuấn K2, ông Nguyễn Văn K3, ... và tặng cho con ruột là ông Quách Văn L. Anh không xác định được sau khi chuyển nhượng, tặng cho, phần diện tích đất còn lại của ông H2, bà N là bao nhiêu, có còn hay không.

Ngày 22/02/2016, ông H2, bà N được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 708683, phần đất thuộc thửa số 108, tờ bản đồ 85, tọa lạc tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 976m². Theo giấy chứng nhận thể hiện nguồn gốc quyền sử dụng đất là do ông H2, bà N khai phá từ trước năm 1975, anh H1 không xác định được phần đất trên có được cấp từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đó ông H2, bà N được cấp vào năm 1998 hay không.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 708683, ngày 08/8/2022, ông H2 và bà N tặng cho lại một phần đất trên cho anh H1 với diện tích 572,8m². Ngày 10/8/2022 anh H1 được chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Văn Đ xác định:

Phần đất ông K nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà N nằm trong phần đất mà anh H1 được tặng cho, còn lý do vì sao trùng vị trí anh không xác định được.

Do trước đây ông H2, bà N đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông K nên anh H1 thống nhất trả lại phần đất theo diện tích ông K yêu cầu. Tuy nhiên, về vị trí giao trả đất, ông K yêu cầu trả phần đất thuộc thửa số 1 và số 2 theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất của Công ty TNHH MTV T1 thì anh H1 không đồng ý. Anh H1 đồng ý giao trả thửa số 2 và thửa số 3 theo mảnh trích đo trên vì vị trí trước đây ông K nhận chuyển nhượng là thửa số 2 và số 3, không phải thửa số 1 và số 2.

Trong quá trình giải quyết vụ án: Sau khi tiến hành đo đạc phần đất để giải quyết tranh chấp, kết quả đo đạc cho thấy anh H1 và ông K cùng quản lý, sử dụng một phần đất nên Tòa án có văn bản yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định quyền sử dụng đất trên có cấp trùng vị trí hay không và cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan nhưng Tòa án không nhận được văn bản trả lời của cơ quan chuyên môn.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất trên là đất trống, không có công trình kiến trúc gì trên đất.

Từ nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 19/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau) quyết định:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng K về việc buộc anh Quách Hoàng H1 trả lại phần đất có tổng diện tích 431m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất của Công ty TNHH MTV T1 ngày 12/8/2024 phần đất thuộc thửa số 1 và số 2).

- Về chi phí tố tụng: Anh Quách Hoàng H1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng K tổng số tiền 17.159.000 đồng.

Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng anh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về áp dụng pháp luật thi hành án dân sự, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn anh Quách Hoàng H1 kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định vị trí đất của ông K theo sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó đất ông K không tới đường M (Vành đai 2) và phần đất bà H3 giáp ranh không đúng thực tế hiện trạng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Quách Hoàng H1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:162/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1— Cà Mau).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Quách Hoàng H1:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV T1 có tổng diện tích 533,5m²; trong đó có 03 phần: Phần 1 diện tích 85,4m², phần 2 diện tích 345,6m², phần 3 diện tích 102,5m², thuộc thửa số 910, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 433866, sổ vào sổ CS

118/QSDD cấp cho anh Nguyễn Hồng K ngày 26/3/2003, đất tọa lạc tại Khóm A, phường T, Thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là Khóm B, Phường A, tỉnh Cà Mau. Tại Toà án cấp sơ thẩm, đại diện bị đơn xác định ông bà nội anh H1 là ông H2 bà N đã chuyển nhượng cho anh K phần đất số 2 và 3 theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 11/8/2024; còn phần đất số 1 ông H2 bà N không có chuyển nhượng cho anh K; đồng thời, đại diện nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận được về việc bị đơn có trách nhiệm trả lại phần đất số 2 cho nguyên đơn nên Toà án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này giữa các đương sự.

[2.2] Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn, bị đơn cùng xác định: Năm 2003, ông H2, bà N ngoài chuyển nhượng phần đất cho anh K, thì ông H2 bà N còn chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Tuấn K2, ông Nguyễn Văn K3. Chiều dài phần đất của anh K, ông K2, ông K3 là như nhau, chỉ khác nhau chiều ngang. Theo Trích lục - bản đồ địa chính và đô thị năm 2003, vị trí anh K xin đăng ký quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà N, có cạnh hướng Tây dài 34m, tiếp giáp với phần đất của ông Nguyễn Tuấn K2 (cạnh dài phần đất của ông K2 cũng 34m). Và theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất của Công ty TNHH MTV T1, có ký xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất từ anh H1, thể hiện: Cạnh, hướng Tây tiếp giáp với phần đất của ông Nguyễn Tuấn K2 dài 34m và phần đất hiện nay của ông K2 tiếp giáp với lộ Mậu Thân.

[2.3] Như vậy, so với Trích lục - bản đồ địa chính và đô thị năm 2003 và Mảnh đo đạc chính lý thửa đất của Công ty TNHH MTV T1 thì cạnh dài 34m hướng Tây tiếp giáp với phần đất của anh K2 không có gì thay đổi, nên việc bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất anh K nhận chuyển nhượng từ ông H2 bà N không có cạnh giáp đường M là không có căn cứ.

[2.4] Tại Toà án cấp sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn; nhưng tại phiên toà phúc thẩm đại diện bị đơn không đồng ý giao đất cho bị đơn, yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông H2, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 22/02/2003 ông H2 bà N chuyển nhượng cho anh K; ngày 26/3/2003 anh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay đã trên 20 năm nhưng phía người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không khiếu nại hay ý kiến gì. Phần đất tranh chấp hiện nay cơ quan thẩm định xác định thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh K. Do đó, không có cơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của đại diện bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Quách Hoàng H1; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau về việc đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 19/5/2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1) tỉnh Cà Mau.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm anh Quách Hoàng H1 phải chịu 300.000 đồng; anh H1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010985 ngày 04/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được chuyển thu án phí phúc thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Quách Hoàng H1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau).

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng K.

Buộc anh Quách Hoàng H1 trả lại cho ông Nguyễn Hồng K phần đất có tổng diện tích 431m², đất tọa lạc tại phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau nay là phường A, tỉnh Cà Mau.

(Theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất của Công ty TNHH MTV T1 ngày 12/8/2024 phần đất thuộc thửa số 1 và số 2).

2. Về chi phí tố tụng số tiền 17.159.000 đồng: Anh Quách Hoàng H1 phải chịu anh Nguyễn Hồng K đã dự nộp. Anh Quách Hoàng H1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng K tổng số tiền 17.159.000 đồng.

Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng anh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự

- Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Hồng K không phải chịu án phí; Anh Nguyễn Hồng K đã nộp tạm ứng án phí 1.095.000 đồng theo Biên lai thu số 0007929 ngày 12/01/2024 được hoàn lại. Anh Quách Hoàng H1 phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Anh Quách Hoàng H1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 04 tháng 6 năm 2025 anh H1 có dự nộp 300.000đ theo biên lai tạm thu án phí, lệ phí Tòa án số 0010985 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau Nay Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau được chuyển thu.

4. Trong 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 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 1-Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- 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**

Trương Thanh Dũng