

Bản án số: 245/2025/DS-PT

Ngày: 09 -7 - 2025

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 Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn A Đam

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5 và ngày 08, 09 tháng 7 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: 71/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Bùi Hoàng D. Sinh năm: 1982.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đoàn Hồng T2. Sinh năm: 1958 (văn bản ủy quyền 27/11/2023)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C (nay là ấp Xẻo Sao, xã Đất Mới, tỉnh C).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư Trịnh Thanh L và Luật sư Nguyễn Cẩm N của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: 09 Hồ Trung T, khóm 3, phường 7, thành phố C, tỉnh C, (nay là 09 Hồ Trung Thành, khóm 3, phường Tân Thành, tỉnh C).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh T1. Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C (nay là ấp X, xã Đ, tỉnh C).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1- Bà Đoàn Hồng T2. Sinh năm: 1958.

2- Bà Phan Thị G. Sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C (nay là ấp Xẻo Sao, xã Đất Mới, tỉnh C).

Những người tham gia tố tụng có mặt (riêng bà Phan Thị G vắng). Người kháng cáo: Anh Bùi Hoàng D, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phân đất của anh D do cha mẹ ruột là bà Đoàn Hồng T2 và ông Bùi Minh H nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Kíp vào năm 1993 diện tích 52.910m<sup>2</sup>. Khi sang nhượng thì phần đất của ông Kíp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2, ông H trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến năm 2001 bà T2 và ông H mâu thuẫn nên chia phần đất này ra làm hai phần, mỗi bên ½ diện tích đất là 26.455m<sup>2</sup>. Phần đất của bà T2 bà tặng cho anh D và Duy đứng tên Giấy chứng nhận năm 2001. Đất của Duy giáp ranh đất ông T1, mặt tiền có cây điệp, hậu đất có cây gòn nhỏ để phân định ranh. Năm 2006, anh D lập gia đình và thường đi làm ăn xa nên anh D nhờ mẹ ruột là bà T2 canh tác; ông T1 lấn đất và vào năm 2023 thì lấn nhiều, mức qua phần đất của anh D dẫn đến thay đổi hiện trạng bờ ranh; mặt tiền lấn khoảng 02m ngang. Qua đo đạc thực tế thì ông T1 lấn đất anh D 2850,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C.; yêu cầu ông T1 giao trả lại diện tích lấn chiếm.

*- Quá trình tham gia tố tụng bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất của ông T1 do nhận tặng cho từ cha ruột là cụ Nguyễn Văn Dể vào khoảng năm 1994 với diện tích 35.031m<sup>2</sup>. Ông T1 quản lý, sử dụng canh tác đất từ năm 1994 đến nay. Đến năm 2012 do nhu cầu canh tác nên ông T1 mới làm thủ tục tách thửa, tách phần đất ra làm hai thửa nên có hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T1 xác định trước đây bờ ranh đất tiếp giáp với ông Phạm Văn Kíp, sau này ông Kíp bán đất cho bà T2, ông H. Phía mặt tiền, ranh đất giữa ông T1 và anh D theo ông T1 xác định là từ trụ đá, trụ đá do ông T1 và ông H thỏa thuận cắm ranh vào năm 2011, thời điểm làm lộ nông thôn, có nhiều người chứng kiến. Đối với con bờ, ông T1 thống nhất với anh D về bờ ranh tiếp giáp giữa hai bên từ xưa đến nay có sẵn hai con bờ, mỗi bên quản lý, sử dụng một bờ, giữa hai con bờ là rãnh giữa (khe đất), tuy nhiên ông T1 xác định rãnh giữa từ khi còn làm nông nghiệp ngang khoảng 01m, hiện nay do hai bên đều cải tạo, thuê xáng mức vào đắp bờ cho rộng ra nên rãnh giữa hai bên vẫn còn nhưng bị hẹp lại, rãnh giữa hiện nay ngang còn khoảng 05 tấc đến 06 tấc.

Phía mặt tiền phần đất, ông T1 có trồng cây dừa và phía giữa con bờ ông có trồng cây chuối nhưng trên bờ đất của ông T1. Hàng cây gòn là do ông T1 trồng trên đất ông T1.

Đến năm 2023 anh D đo đạc lại đất và Duy cho rằng ông T1 lấn, hai bên không thỏa thuận được ranh. Hiện nay ông T1 đang quản lý, canh tác đất cùng vợ là bà Phan Thị G. Tháng 9 năm 2024 ông có cải tạo bờ nhưng trong phạm vi  $\frac{1}{2}$  phần bờ do ông quản lý.

Nay anh D khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại cho anh D diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2850,4m<sup>2</sup>, ông T1 không đồng ý vì không lấn đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Hồng T2 trình bày:*

Trước đây bà và ông Bùi Minh H là vợ chồng, nay đã ly hôn. Năm 1993, bà T2 ông H nhận sang nhượng đất từ ông Phạm Văn Kíp khoảng 94.350m<sup>2</sup>, trong đó có thửa 52.910m<sup>2</sup>; năm 2001, vợ chồng mâu thuẫn nên chia đôi diện tích phần đất 52.910m<sup>2</sup>, mỗi phần 26.455m<sup>2</sup>, phần của bà T2 thì bà cho Duy, nên Duy đứng tên Giấy chứng nhận từ năm 2001, bà trực tiếp canh tác trên đất của Duy cho đến nay. Bà T2 đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện mà Duy trình bày trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị G trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Minh T1. Do bận công việc nên bà G xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng ông Bùi Minh H trình bày:*

Ông thống nhất lời trình bày của bà T2, anh D về nguồn gốc đất của anh D. Ông H xác định từ trước đến nay ông không có thỏa thuận cặm ranh đất từ tiền đến hậu với ông D, ông T1 đối với phần đất của anh D. Trụ đá phía mặt tiền do ông T1 tự cặm, lúc cặm trụ đá ông H không biết. Ông T1 cho rằng việc cặm ranh trụ đá phía mặt tiền có nhiều người chứng kiến như ông Tiện, ông Thường, ông Thơm, ông Danh nhưng những người này là dòng họ, người thân của ông T1 nên không khách quan.

Đối với con bờ: Thời điểm năm 1993 là còn làm rẫy nông nghiệp đã có 01 bờ đào thủ công, sử dụng chung, diện tích ngang khoảng 03m. Ông H, bà T2 và ông D mỗi bên sử dụng  $\frac{1}{2}$  con bờ, không tranh chấp, không có cặm trụ đá làm ranh. Sau này khoảng năm 1998 ông D cho đất của ông cho ông T1 và bà Vui, thì phần bờ tiếp giáp đất ông T1 vẫn không tranh chấp. Thời điểm năm 1993 đến năm 1998 thì hai bên có cải tạo bờ, sên đất thầy lên bờ bằng tay, mỗi bên vẫn sử dụng  $\frac{1}{2}$  con bờ, không có cặm trụ làm ranh. Đến khoảng năm 2000 do bờ nhỏ mọi nhiều, nuôi tôm không trúng nên ông H, bà T2 cho cơ giới (xáng cuốc) vào cải tạo, lấp kênh tạo bờ mới cho rộng ra, giữ y hiện trạng  $\frac{1}{2}$  bờ cũ mà ông H, bà T2 quản lý, sử dụng không có thầy đất lên bờ cũ chung. Khoảng năm 2002 ông T1 có cải tạo bờ, ông T1 cũng lấp mương của ông tạo bờ mới, cũng giữ y hiện trạng  $\frac{1}{2}$  bờ cũ mà ông T1 quản lý, sử dụng từ xưa đến nay. Hai bên đều thống nhất không được thầy đất lên bờ cũ sử dụng chung (bờ cũ, mỗi bên sử dụng  $\frac{1}{2}$  bờ). Chính vì vậy mà từ thời điểm khoảng năm 2002 giữa đất ông H, bà T2 với ông T1 có bờ đôi song song nhau chạy dài từ tiền đến hậu, ở giữa có rãnh đất (khe đất) để phân chia ranh giới con bờ. Năm 2011 ông H đi bán bảo hiểm, không có mặt tại địa phương, không canh tác đất nên bờ chung có nhiều thay đổi thì ông không nắm rõ. Ông chỉ nghe bà T2 và anh D nói quá trình sử dụng đất ông T1 cải tạo bờ và lấn qua bờ đất của anh D nên rãnh giữa (khe đất) không còn nhìn thấy nữa.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024*

*của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hoàng D yêu cầu ông Nguyễn Minh T1 giao trả phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2850,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C ..

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

Ngày 21/02/2025, Bùi Hoàng D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Minh T1 trả lại phần diện tích lấn chiếm của anh D là 2.850,4m<sup>2</sup>.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất 2.850,4m<sup>2</sup>.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày căn cứ kháng cáo: (1) xem xét về mặt tiền đất của anh D: một thửa đất chia đôi cho Nguyễn và Duy mỗi người ½ diện tích 26.455m<sup>2</sup>, đất của Nguyễn ngang mặt tiền 19,30m thì đất của Duy cũng như vậy, nhưng đo thực tế đất của Duy ngang chỉ 17,47m + chiều ngang đất tranh chấp 1,77m thì tổng chiều ngang 19,24m; (2) xem xét bờ ranh: ông T1 cho rằng hiện trạng đang sử dụng đất như hiện trạng đất cụ Dể cho là không đúng, bởi vì Giấy chứng nhận của cụ Dể và Giấy chứng nhận của ông T1 ranh đất là đường thẳng, nếu có cong thì đã thể hiện trên Giấy chứng nhận (vì có đoạn cong tới 7,15m; đoạn M29-M30 cong 6,97m); (3) ông T1 xác nhận cây gòn lớn do cụ Dể trồng để phân định ranh ở hậu đất là không có căn cứ, bởi vì hồ sơ vụ án ông T1 trình bày hậu đất của ông khoảng 01 công (36m), nhưng đo đạc thực tế ngang hậu đất 41m; (4) biên bản hòa giải tại địa phương thể hiện nội dung hai bên không thống nhất ranh (anh D xác định ranh là cây điệp, ông T1 xác định trụ đá) chứ biên bản không thể hiện ranh đất là trụ đá.

- Bị đơn trình bày: không thống nhất với ý kiến của nguyên đơn chia phần đất tranh chấp, vì ông T1 sử dụng theo hiện trạng đất của mình; yêu cầu xét xử đảm bảo công bằng cho các bên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của anh Bùi Hoàng D nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn Bùi Hoàng D khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Minh T1 giao trả lại phần đất giáp ranh có diện tích theo đo đạc thực tế là 2850,4m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng ngày 20/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam được ký hiệu ở thửa số 2 diện tích 129,2m<sup>2</sup> (các điểm M3M19M22M4) và ký hiệu thửa số 5 diện tích 2721,2m<sup>2</sup> (các điểm M22 M23 M24 M25 M9 M26 M27 M28 M29 M30 M31 M32 M33 M19), tọa lạc ấp X, xã L, huyện N, tỉnh C . (nay là ấp Xẻo Sao, xã Đất Mới, tỉnh Cà Mau);

Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, do đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo,

Phần đất tranh chấp 2850,4m<sup>2</sup> là đất giáp ranh của các đương sự. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mỗi bên. Qua đo đạc thực tế, quyền sử dụng đất của mỗi bên nguyên đơn, bị đơn đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận).

Để xác định được phần đất tranh chấp là của ai thì cần xem xét các vấn đề như nguồn gốc đất, quá trình biến động và quá trình quản lý, sử dụng đất, cụ thể:

*Thứ nhất*, xem xét quyền sử dụng (QSD) đất của ông T1: cụ Nguyễn Văn Dể (cha ruột ông T1) được cấp Giấy chứng nhận năm 2007 thuộc 03 thửa (56, 56A, 57), tổng diện tích 28.920,0m<sup>2</sup>; cụ Dể tặng cho ông T1 toàn bộ QSD đất và chuyển tên cho ông Nguyễn Minh T1 thể hiện ở hai Giấy chứng nhận được cấp năm 2012: một Giấy chứng nhận có diện tích 16.612,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 56 và một Giấy có diện tích 18.418,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 56A, 57; nếu tính 03 thửa đất ông T1 đứng tên có tổng diện tích 35.031,0m<sup>2</sup> là thừa 6.111m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận cụ Dể đứng tên; qua đo đạc thực tế tại cấp sơ thẩm thì đất ông T1 đang sử dụng 29.456,5m<sup>2</sup>, diện tích này tương đương diện tích đất cụ Dể đứng tên (chỉ chênh lệch 536,5 m<sup>2</sup>).

Đối với Giấy chứng nhận cấp cho cụ Dể và sau đó sang tên cho ông T1 không thể hiện kích thước các cạnh, do đó, ông T1 cho rằng phần đất của ông có chiều ngang mặt tiền 63m là không có cơ sở pháp lý.

Về phía hậu đất, theo ông T1 xác nhận chiều ngang khoảng 01 công (36m), nhưng cấp sơ thẩm đo đạc chiều ngang 41m.

*Thứ hai*, xem xét QSD đất của anh D:

Ông Bùi Minh H, bà Đoàn Hồng T2 (cha mẹ của anh D) nhận sang nhượng QSD đất từ ông Phạm Văn Kịp, ông Kịp được cấp Giấy chứng nhận năm 1993; năm 2001, ông H, bà T2 phân chia tài sản, theo đó, chia đôi thửa đất, phần đất bà T2 được hưởng thì bà để cho Duy đứng tên, nên Duy được cấp Giấy chứng nhận năm 2001 với diện tích 26.455m<sup>2</sup>; phần ông H thì ông H đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận năm 2001 với diện tích 26.455m<sup>2</sup>; sau đó ông H tặng cho Bùi Chí Nguyễn và Nguyễn được cấp Giấy chứng nhận năm 2016 có kích thước các cạnh, sơ đồ thửa đất thể hiện chiều ngang từ điểm 1-2 là 19,30m.

Đối với Giấy chứng nhận của anh D không thể hiện kích thước thửa đất; tuy nhiên, theo anh D trình bày: phần đất trước khi cắt chia cho Duy và ông H (sau đó ông H cho anh Nguyễn) là thửa đất có hình thể thẳng từ tiền đến hậu, nên chia đôi từ tiền đến hậu, mỗi bên có chiều ngang 19,30m. Kết quả đo thì đất của Nguyễn ngang 19,30m; chiều ngang đất của Duy 17,47m nếu cộng chiều ngang đất tranh chấp 1,77m thì tổng chiều ngang 19,24m. Qua kết quả này, chứng tỏ lời khai của Duy là có căn cứ, chiều ngang mặt tiền đất của Duy khoảng 19,30m.

*Thứ ba*, qua xem xét hình thể các thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận qua quá trình biến động, đối với Giấy chứng nhận của ông Phạm Văn Kịp, sang bán cho ông Bùi Minh H, ông H tặng cho Nguyễn và Giấy chứng nhận của Duy; Giấy chứng nhận của cụ Dễ và sang tên cho ông T1, thì tất cả các Giấy chứng nhận có hình thể cạnh giáp ranh là cạnh thẳng dài từ tiền đến hậu chứ không có đoạn cong như đo đạc thực tế.

*Thứ tư*, theo như ông T1 trình bày cây gòn lớn do cụ Dễ trồng và cây gòn nhỏ do ông T1 trồng trên đất ông T1 để phân định ranh ở hậu đất; nếu theo như lời trình bày của ông T1, tính từ điểm cây gòn lớn đến trụ đá thì phần đất ở đoạn cong (M29 - M30) thuộc về đất anh D.

*Thứ năm*, theo như ông T1 trình bày cây trụ đá ông T1 cắm từ khoảng năm 2012 có sự thống nhất của ông H. Vấn đề này nguyên đơn không thống nhất, theo anh D thì từ năm 2001 ông H, bà T2 đã chia tài sản, không sống chung nên ý kiến của ông H không được chấp nhận; trong khi bà T2 trực tiếp quản lý, ở trên phần đất, anh D đứng tên Giấy chứng nhận từ năm 2001, đáng lẽ ra phải hỏi ý kiến của bà T2 hoặc anh D. Theo như bà T2 trình bày, khoảng năm 2020 thì bà mới phát hiện trụ đá cắm cặp sát mé lộ trước phần đất của bà nhưng bà thấy không liên quan đến nên không có ý kiến, đến năm 2023 ông T1 đào đất lấn qua cho nên bà T2 yêu cầu đến UBND xã, tại phiên hòa giải cũng không thống nhất ranh. Như vậy không có căn cứ pháp lý xác định trụ đá là ranh đất vì không được sự thống nhất của chủ đất, khi cắm trụ đá bà T2, anh D không biết.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và nguyên đơn xác định rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn; tuy nhiên, vì muốn đôi bên hòa thuận nên chấp nhận chia cho bị đơn một phần, mặt tiền ngang 1,50m chia đôi và kéo dài đến hậu của điểm giữa cây gòn lớn – cây gòn nhỏ (M25M27).

[4] Không có căn cứ pháp lý xác định trụ đá hay cây điệp là ranh đất ở mặt tiền; cây gòn nhỏ hay cây gòn lớn là ranh ở hậu đất; tuy nhiên, có căn cứ xác định mặt tiền đất của anh D chiều ngang khoảng 19,30m; cạnh giáp ranh đất anh D và đất ông T1 đường thẳng, nếu như lời trình bày của ông T1 ranh hậu là cây gòn lớn đo thẳng đến trụ đá thì phần đất cong đoạn M29M30 thuộc về đất anh D. Nhận thấy, ý kiến của nguyên đơn và Luật sư tại phiên tòa đề nghị chia phần đất tranh chấp là phù hợp, được chấp nhận.

Theo bản Biên tập “Trích đo hiện trạng” ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam tổng diện tích đất tranh chấp 2850,4m<sup>2</sup> được ký hiệu ở hai thửa số 2 và 5:

Thửa số 2 được chia thành thửa số 8 và 9, mỗi thửa có diện tích 64,6m<sup>2</sup>; anh D nhận phần đất thuộc thửa số 8; ông T1 nhận phần đất thuộc thửa số 9.

Thửa số 5 được chia thành thửa số 10 và 11: anh D nhận phần đất thuộc thửa số 10 có diện tích 1362,4m<sup>2</sup>; ông T1 nhận phần đất thuộc thửa 11 có diện tích 1358m<sup>2</sup>.

[5] Từ nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm; Hội đồng xét xử sửa án, cấp sơ thẩm không có lỗi, bởi lẽ tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu thẩm định, đo đạc lại, nên phát sinh tình tiết mới.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị y án sơ thẩm; tuy nhiên, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm với những căn cứ phân tích trên.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí: do sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh D, nên ông T1 phải chịu một phần chi phí tố tụng; do đó, chi phí tố tụng và án phí có thay đổi.

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: yêu cầu của anh D được chấp nhận một phần nên anh D và ông T1 mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng. Anh D đã nộp đủ, ông T1 hoàn trả cho anh D **số tiền** 13.877.680đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh D phải chịu đối với giá trị diện tích đất không được chấp nhận  $1.422,6\text{m}^2 \times 66.000\text{đ}/\text{m}^2 = 93.892.000\text{đ}$  (làm tròn)  $\times 5\% = 4.694.600\text{đ}$ , anh D đã dự nộp 2.025.000đ được đối trừ, phải nộp tiếp 2.669.600đ.

Ông T1 phải chịu án phí trên diện tích đất giao trả cho anh D  $1.427\text{m}^2 \times 66.000\text{đ}/\text{m}^2 = 94.000.000\text{đ}$  (làm tròn)  $\times 5\% = 4.700.000\text{đ}$ .

- Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đo đạc, thẩm định; nguyên đơn chịu và đã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau).

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Hoàng D.

Anh Bùi Hoàng D được nhận phần đất có tổng diện tích 1.427m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Minh T1 được nhận phần đất có tổng diện tích 1.422,6m<sup>2</sup>.

Vị trí phần đất hai đương sự nhận được ký hiệu tại thửa số 2 và 5:

Thửa số 2 được chia thành thửa số 8 và số 9, mỗi thửa có diện tích 64,6m<sup>2</sup>; anh D nhận thửa số 8 (các điểm M3M4'M19'M19); ông T1 nhận thửa số 9 (các điểm M4M4'M19'M22).

Thửa số 5 được chia thành thửa số 10 và số 11;

Anh D nhận thửa số 10 diện tích 1362,4m<sup>2</sup> (các điểm M19 M19' M23' M33' M32' M31' M30' M29' M28' M27' M9' M26 M27 M28 M29 M30 M31 M32 M33 M23" M19).

Ông T1 nhận thửa số 11, diện tích 1358m<sup>2</sup> (các điểm M22 M19' M23' M33' M32' M31' M30' M29' M28' M27' M9' M9 M25 M28" M29" M30" M31" M32" M24 M23 M22).

Buộc ông Nguyễn Minh T1, bà Phan Thị G phải giao trả cho anh D diện tích đất 1.427m<sup>2</sup>.

*(Kèm theo Biên tập “Trích đo hiện trạng” ngày 09/7/2025 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam)*

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bùi Hoàng D về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Minh T1 giao trả diện tích đất 1.422,6m<sup>2</sup>.

3. Về chi phí tố tụng

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: ông T1 phải hoàn trả cho anh D 13.877.680 đồng.

Trường hợp chậm thanh toán phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: anh D chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm, anh D chịu 4.694.600 đồng, đã dự nộp 2.025.000 đồng được đối trừ, anh D phải nộp tiếp 2.669.600 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm, ông T1 phải chịu 4.700.000 đồng (chưa nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu, anh Bùi Hoàng D đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0014334 ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn (nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Cà Mau) được nhận lại.

5. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 5 - 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 Thị Hiền**