

Bản án số: **161/2025/DS-PT**  
Ngày 10 - 4 - 2025  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

**Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Ninh Quang Thế**

**Các Thẩm phán:** Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn A Đam**

Ông **Nguyễn Thành Lập**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – 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 **Phạm Văn Hùng** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 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: 01/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 356/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Đặng Hữu T1**, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 8 năm 2023) (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Bà **Dương Thị L**, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông **Nguyễn Đông D**,

sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số D, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông **Nguyễn Văn B**. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

3. Anh **Nguyễn Văn D1**, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

4. Chị **Huỳnh Thị Ý N**, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị L, ông Nguyễn Văn P là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Ông Đặng Hữu T1 trình bày:* Trước đây ông T được cha mẹ cho phần đất trồng lúa, sau chuyển dịch sang nuôi tôm, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận ngày 15/7/2003 với diện tích 16.500m<sup>2</sup>. Ngày 08/10/2000 ông T cùng ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T2 thống nhất để chuyển đổi đất canh tác. Ông B giao cho ông T diện tích 6.800m<sup>2</sup>; ông P tặng cho bà T2 phần đất diện tích 2.000m<sup>2</sup>, phần còn lại của ông P là 11.000m<sup>2</sup>. Ngày 29/8/2006 bà T2 đã chuyển nhượng lại cho ông T diện tích 3.900m<sup>2</sup> (trong đó có phần 2.000m<sup>2</sup> ông P tặng cho bà T2). Ngoài ra ông T còn nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn N1 diện tích khoảng 6.000m<sup>2</sup>.

Khi chuyển dịch sang nuôi trồng thủy sản, do phần đất ông P không có đường nước xô nên ông T với ông P đổi đất với nhau, hai bên đào bờ lên ranh riêng biệt liền kề nhau để canh tác. Quá trình sử dụng ông P cho rằng toàn bộ bờ chung là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông P nên ông T khởi kiện vợ chồng ông P, bà L trả diện tích đất bờ ranh 355,2m<sup>2</sup>.

Vợ và các con ông T là bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn D1, chị Huỳnh Thị Ý N thống nhất với trình bày của ông T1, không có ý kiến gì khác.

- *Ông Nguyễn Đông D trình bày:* Trước đây cha mẹ ông P có cho ông P phần đất diện tích là 13.000m<sup>2</sup> nằm trong hậu không có đường nước xô, sau đó cha ông P có lấy lại cho bà Nguyễn Thị T2 diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Quá trình canh tác cha ông P có phân chia đổi lại phần đất ông P và ông B theo hướng dọc để ông P có đường nước xô nhưng ông không rõ đổi diện tích bao nhiêu. Toàn bộ con bờ ranh chung với đất ông T là do vợ chồng ông P bồi đắp nên không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngoài ra, trước đây vợ chồng ông P, bà L còn được cha ruột cho phần đất làm đám mạ khoảng 1,5 công nằm phía hậu đất (ngoài 13.000m<sup>2</sup> nêu trên), hiện nay do ông T quản lý. Nay ông P, bà L yêu cầu ông T trả diện tích đất này.

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông được cha mẹ cho diện tích đất 6.800m<sup>2</sup> nằm cặp sông Q, sau đó ông mới đổi diện tích đất này với phần đất khác của ông Nguyễn Văn T. Sau đó ông T đổi lại đất với ông P để ông P có đường nước xả ra sông, thuận tiện cho nuôi trồng thủy sản. Còn việc các bên đào bờ, phân ranh giới như thế nào ông không biết. Do đất ông đã đổi không còn quyền lợi gì đối với việc các bên tranh chấp bờ ranh chung.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 356/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi Quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L trả diện tích đất bờ ranh có diện tích 355,2m<sup>2</sup> (ba trăm năm mươi lăm phẩy hai mét vuông) được thể hiện tại các điểm M4, M5, M28, M31, M15, M39, M43, M44, M38, M16, M30, M27 theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất đám mạ có diện tích 909,7m<sup>2</sup> hiện tại do ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng, có vị trí thể hiện tại các điểm 23, 24, 25, 26 theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/12/2024 bà L ông P kháng cáo bản án nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông bà hoàn trả 355,2m<sup>2</sup> đất.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà L ông P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà cho rằng bản án sơ thẩm tuyên như vậy đã bao trùm lên cả một phần nhà sau và chuồng heo cũng như toàn bộ hàng dừa của ND, trong khi hàng dừa là ranh đất, như vậy là chưa phù hợp, khi tiến hành xem xét lại từ cây dừa cuối cùng ra đến mặt nước là 70cm, cây dừa thứ hai ra đến mặt nước là 50cm, thực tế khi đổi đất ông P là người đào và đắp bờ, ông T không có bờ, theo hồ sơ có biên bản thể hiện ông T hoàn trả lại tiền đào đất đắp bờ cho ông P, về phần hậu đất của ông T theo hiện trạng đăng ký 108m nhưng theo bản vẽ hiện trạng là 109m, ngược lại chiều ngang đất của ông P lại thiếu, hơn nữa tại ranh hậu đất có một trụ ximăng cắm tại phần ranh sát phía

mặt nước của đất ông T, nên kiến nghị HĐXX bác yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn.

*Ông T1* cho rằng 8/10/2000 gia đình đồng ý đổi đất hai bên đã cùng nhau đào đất đắp bờ chung, có sự chứng kiến của trưởng ấp và công an ấp, phần đất ông P cất chuồng heo và trồng cây ăn trái phía nguyên đơn đồng ý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tỉnh lập ngày 27/3/2025 tính từ cây dừa thứ hai đo ra mặt nước là 50cm, cây dừa cuối cùng đo ra mặt nước là 70cm là ranh đất của đoạn M31M15, phần bờ ranh phía sau là bờ chung, theo kết quả đo đạc tổng diện tích đất của ông T thiếu hơn 800m<sup>2</sup> đối với cột mốc phía sau hậu là cột ranh giữa ông T với ông N2 không phải ranh giữa ông T với ông P, kiến nghị không chấp nhận kháng cáo của ông P.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, án sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả nguyên đơn 355,2m<sup>2</sup>, đối chiếu với biên bản thẩm định ngày 27/3/2025 của Tòa án tỉnh thì phần đất mặt tiền từ điểm M15 đến M31 có hàng dừa và căn nhà sau và chuồng heo của BD đã trồng và cất từ khi đổi đất đến nay hơn 20 năm phía ông T không yêu cầu khiếu nại nên không có cơ sở chấp nhận, phần bờ đất tiếp theo từ điểm M31 đến M5 là bờ chung nên phân chia như án sơ thẩm là phù hợp, nên kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P bà L sửa bản án sơ thẩm nêu trên như đã phân tích.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà L ông P thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông bà theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của ông P bà L: Theo bản vẽ đo đạc phần đất tranh chấp tuy là ranh đất giữa hai bên nhưng được chia làm hai phần gồm, phần thứ nhất từ mặt tiền đến hết chuồng heo nhà ông P bà L, phần thứ hai là phần hiện hữu bờ từ chuồng heo đến hết hậu đất.

Đối với phần thứ nhất thuộc các điểm M15,M16,M30,M31 và M38,M39,M43,M44: Theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp và biên bản thẩm định ngày 26/6/2024 của Tòa án huyện Đầm Dơi và ngày 27/3/2025 của Tòa án tỉnh Cà Mau, phần này không có bờ ranh chung, có độ dài 59m, bên phía nguyên đơn là mặt nước vuông tôm, bên phía bị đơn là đất liền, trên đất phía bị đơn xây dựng nhà và trồng cây ăn trái, phần tiếp giáp mặt nước vuông tôm của nguyên đơn,

phía bị đơn đã trồng hàng dừa gồm 10 cây có độ tuổi từ 5 đến 10 năm tuổi, từ gốc dừa cây thứ hai tính từ mé lộ hiện hữu đo ra đến mặt nước vuông tôm của nguyên đơn là 50cm, cây dừa cuối cùng đo ra mặt nước là 70cm. Phần tranh chấp thứ nhất này tuy không có bờ ranh nhưng hàng dừa đã được phía bị đơn trồng từ nhỏ đến nay khoảng 10 năm tuổi, khi trồng phía nguyên đơn không có ý kiến phản đối, tại phiên tòa phía nguyên đơn thừa nhận hàng dừa này bị đơn trồng trên đất của bị đơn, phần nhà sau và chuồng heo của bị đơn sát tiếp giáp với góc của hàng dừa đã chông và sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó hàng dừa là cơ sở chứng minh đó là ranh đất giữa hai bên, tại phiên tòa ông T1 đại diện cho ông T cũng xác định mé nước vuông tôm của ông T đúng như vị trí khoảng cách ở hai cây dừa như biên bản thẩm định ngày 27/3/2025, nên cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn phần đất này là không có cơ sở, kháng cáo của ông P bà L về phần ranh đất này được chấp nhận.

Đối với phần thứ hai thuộc các điểm M4,M6,M31,M30: Là bờ vuông giữa hai bên, mặt bờ có kích thước khoảng 3m. Tại phiên tòa cả hai bên đều xác định mình có đắp đất lên hình thành cái bờ hiện hữu, theo đo đạc phần bờ có chiều ngang khoảng 3m hai bên sử dụng từ khi đổi đất cho đến nay hơn 20 năm, để nuôi tôm được thì cần phải đào kênh nuôi và đắp bờ ngăn cách với hộ giáp ranh, theo thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ thì cặp hai bên con bờ tranh chấp phía bên ông T và ông P đều có kênh để nuôi tôm. Trong khi các bên đều không cắm cột mốc để phân chia ranh giới riêng biệt rõ ràng, ông T cũng sử dụng bờ đất này ông P không yêu cầu, khiếu nại gì. Do vậy cấp sơ thẩm xác định phần bờ này là bờ chung là hoàn toàn có căn cứ, nên kháng cáo của ông P bà L về phần bờ này không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự: Án phí sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định tại điều 147, án phí phúc thẩm ông P bà L không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L và ông T mỗi bên phải chịu ½.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T3 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 356/2024/DS-ST ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L trả diện tích đất bờ ranh có diện tích 269,8m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm M4, M5, M28, M31, M30, M27 theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Trung K đòi ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L trả diện tích phần đất bờ ranh có diện tích 85,4m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm M4,M6,M31,M30 và các điểm M38,M39, M43,M44 theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất đám mạ có diện tích 909,7m<sup>2</sup> hiện tại do ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng, có vị trí thể hiện tại các điểm 23, 24, 25, 26 theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024.

(Kèm theo theo sơ đồ, vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thiết lập vào ngày 01/7/2024).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 12.600.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 400.000 đồng. Nguyên và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2, ở cấp sơ thẩm ông T đã tạm ứng thanh toán, tại cấp phúc thẩm bà L tạm ứng thanh toán, được đối trừ, ông P và bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 6.100.000 đồng.

*Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng ông P, bà L phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

5. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P và bà Dương Thị L liên đới phải chịu 300.000 đồng, ông bà đã dự nộp 1.875.000 đồng tại lai thu số 0000682 ngày 07/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được hoàn lại 1.575.000 đồng. Ông T được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Ông P bà L không phải chịu, ngày 06/12/2024 ông bà đã nộp mỗi người 300.000đ tại các lai thu số 02293, 02294 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được hoàn lại.

*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 huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**

**Ninh Quang Thế**