

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 311/2025/DS-PT
Ngày 15 - 8 - 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: Ông **Nguyễn Thành Lập**

Ông **Huỳnh Văn Út**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Chơn** – 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 Điện** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/7 và 15/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tp. 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: 196/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phan Văn T**, sinh năm: 1987. Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Trần Hoàng L**, sinh năm: 1960. Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

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

1. Bà **Ngô Thị P**, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau.

2. Ông **Trần Thế N**, sinh năm 1936; Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau.

3. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1940. Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau.

4. Bà **Trần Tuyết N1**, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau.

5. **Ngân hàng N2.** Địa chỉ trụ sở chính: Số B, L, phường T, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng N2- Chi nhánh C. Địa chỉ: số A, đường N, phường A, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Quách Kim T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ông Phan Văn T có phần đất thừa đất số 70, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc đất là ông T nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn Đ vào năm 2018, ông Đ nhận chuyển nhượng từ Trần Thế N (cha của ông Trần Hoàng L). Ông T đã được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại trang IV, chưa cấp đổi Giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng thì đã có trụ đá làm ranh, các bên thừa nhận. Đất có vị trí như sau tứ cận như sau: Hướng Bắc: Giáp Sông B; H: Giáp đất ông Lã Quang T2; H: Giáp đất bà Nguyễn Hồng G; Hướng T3: Giáp đất ông Trần Hoàng L. Ngoài ra, ông N chuyển nhượng thêm cho ông Toàn phần đất có chiều ngang một cạnh 5m, một cạnh 1,6m; dài một cạnh 13,1m; một cạnh 11,67m, tổng diện tích 42m² nối tiếp hướng Nam phần đất của ông T (phần này còn nằm trong giấy chứng nhận của ông L, chưa được cấp giấy chứng nhận), việc chuyển nhượng các bên có lập giấy tay chuyển nhượng, không lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực theo quy định. Sự việc này đã được ông L thừa nhận là đúng.

Ông Trần Hoàng L có đất cặp ranh hướng Tây thừa đất nêu trên của ông T. Năm 2023, ông L đã xây dựng hàng rào lấn chiếm qua ranh đất của ông T với diện tích theo đo đạc thực tế là 1,5m² gồm các điểm M2, M9, M10, M6 (điểm M2, M6: 0m; điểm M9, M10 ngang 0,07m, chiều dài phía ông T là 43,37m; chiều dài phía ông L là 43,35m), trên phần đất tranh chấp ông L xây dựng hàng rào bê tông cốt thép dài 34,12m. Khi ông L xây dựng hàng rào, ông T phát hiện là ông L lấn ranh đất và yêu cầu ông L xây dựng đúng ranh giới đất của hai bên. Ông L thừa nhận ông L lấn ranh của ông T và hứa sẽ sửa chữa lại. Tuy nhiên, sau đó ông L vẫn không thực hiện sửa chữa, dẫn đến hậu quả là trong thời gian mùa mưa nước bên phía nhà ông L đã đổ qua đất của ông T, gây ngập úng ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của gia đình ông T, nên trong tháng 01 năm 2024 ông T đã gửi đơn yêu cầu Chính quyền địa phương xã giải quyết.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, Ủy ban nhân dân xã H, thành phố C đã tiến hành giải hòa giải nhưng không thành, tại biên bản hòa giải cơ sở ông L cũng thừa nhận là ông lấn ranh đất của ông T, nhưng chỉ hứa là sẽ khắc phục, ông T không đồng ý, nên khởi kiện tại Tòa án. Tại biên bản thẩm định tại chỗ hai lần ông L thừa nhận có lấn qua đất ông T chiều ngang bằng một viên gạch xây theo chiều dọc và thừa nhận trụ đá là ranh giới đất giữa hai bên. Ông T xác định ông chỉ có ký giáp

ranh khi ông L lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, ngoài ra không chứng kiến việc ông L mời cán bộ địa chính xác định vị trí đất để xây hàng rào như ông L trình bày.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm là 4,9m². Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định ông T yêu cầu ông L, ông N, bà D, bà N1 tháo dỡ hàng rào do ông L đã xây dựng trên phần đất tranh chấp, trả lại cho ông Toàn phần đất bị lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1,5m² thửa đất 70, tờ bản đồ 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Không đồng ý trả giá trị đất theo thẩm định giá. Tiền cho phí đo đạc, thẩm định giá là 18.290.000 đồng, tuy nhiên do không cung cấp được hóa đơn của số tiền 3.045.000 đồng, nên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 15.245.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố C, số tiền là 80.000.000 đồng, đã trả 3.000.000 đồng còn nợ 77.000.000 đồng Ngân hàng không yêu cầu thanh toán trong vụ án này.

Ông Trần Hoàng L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ông có quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ 10, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau, diện tích 802,2m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2023. Khi ông lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đã ký giáp ranh để ông được cấp giấy chứng nhận. Vào tháng 6/2023, ông xây dựng hàng rào trên phần đất nêu trên, giáp ranh với phần đất của ông T thửa 70, tờ bản đồ 10. Hàng rào ông xây dựng dài 34,12m x ngang là 0,2m (tường 20cm). Trước khi tiến hành xây hàng rào, ông có nhờ cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến xác định vị trí ranh đất, cũng có ông T chứng kiến, nhưng không có lập biên bản thể hiện. Khi đang xây dựng ông T có nói là xây qua đất ông 0,15m, nhưng lúc đó ông T đồng ý không tranh chấp, không ngăn cản, chỉ yêu cầu ông khắc phục hiện trạng, không để nước mưa tràn qua đất ông T, ông cũng có thiện chí là sẽ xây dựng một tường rào cao khoảng 0,5m để ngăn nước chảy qua, nhưng ông T không đồng ý. Khi hòa giải cơ sở ông không thừa nhận lấn đất của ông T như đại diện nguyên đơn trình bày. Đồng thời, tại bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K chỉ xác định phần đất tranh chấp tại thửa số 2, diện tích 1,5m², chứ không xác định ông lấn đất của ông T. Tại biên bản thẩm định đo đạc ngày 17/12/2024, ông xác định có trụ đá làm ranh là do ông nhầm lẫn. Việc ông xây dựng hàng rào là chỉ xây trên hàng gạch phía ông T xây trước mà có phần lấn qua đất ông, không xây trên trụ đá như nguyên đơn trình bày. Ông xác định ông không lấn chiếm đất của ông T, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Việc nguyên đơn trình bày cha ông là ông N chuyển nhượng thêm cho ông Toàn phần đất diện tích 42m² (phần này còn nằm trong giấy chứng nhận của ông) là đúng.

Ông Trần Thế N, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Tuyết N1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ như sau: Các ông, bà thống nhất với ý kiến của ông L và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Ngô Thị P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà thống nhất với trình bày của ông T, xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ngân hàng N2 trình bày:

Ngân hàng xác định ông T, bà P có vay tiền tại Ngân hàng 80.000.000 đồng, việc vay có thể chấp quyền sử dụng đất. Ông T, bà P thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này yêu cầu ông T, bà P thanh toán nợ. Ngân hàng xin vắng mặt tại phiên tòa.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 1 - Cà Mau) Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T, về việc yêu cầu ông Trần Hoàng L, ông Trần Thế N, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Tuyết N1 trả phần đất tranh chấp.

Buộc Trần Hoàng L, ông Trần Thế N, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Tuyết N1 trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn số tiền 1.744.000 đồng.

2. Buộc ông Phan Văn T và bà Ngô Thị P1 giao lại phần đất tranh chấp có diện tích 1,5m² (theo bản vẽ hiện trạng thửa số 2), tọa lạc ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/01/2025 của Trung tâm K1, thuộc Sở T4).

3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 28/4/2025 ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc ông L giữ hàng rào trả đất, không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T cho rằng ông L lấn đất của ông, ông nhờ Sở T4 vào đo xác định bên ông L lấn của ông một tác chạy dài từ trước ra sau nhưng họ nói không thể xác định phần lấn trên bản vẽ vì phần lấn là phần đà nằm dưới

Ông L cho rằng ông xây dựng công khai ông T không có ý kiến gì, chỉ khi ông T mua phần đất của em ông không thành nên ông T mới kiện ông

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: Phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ, chiều ngang chỗ rộng nhất là 7cm và là đất trống, nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, tuy nhiên tại phiên tòa ông L đồng ý bồi thường giá trị phần đất tranh chấp cho ông T bằng 5.000.000 đồng nên kiến nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông L về số tiền bồi thường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông T thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông 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 Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông T: Về diện tích, vị trí phần đất tranh chấp được các bên xác định đúng hiện trạng bản vẽ ngày 08/01/2025 của Trung tâm K1 và không kháng cáo về vấn đề này. Ông T chỉ kháng cáo yêu cầu ông L tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên đất tranh chấp, không đồng ý nhận giá trị tiền như án sơ thẩm đã tuyên, nên HĐXX chỉ xem xét yêu cầu này của ông T, không xem xét các vấn đề ngoài phạm vi kháng cáo.

Thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 1,5m² trải theo chiều dài hơn 34,12m chỗ rộng nhất 7cm, không bằng chiều ngang của một cục gạch ống (loại gạch 10x20cm), tương ứng với chiều rộng này không thể xây được hàng rào độc lập trên phần đất tranh chấp, thực tế ông L xây dựng được hàng rào là do ông đổ đà 20cm, xây tường 10cm, hơn ½ thiết diện viên gạch lấn sang phần đất tranh chấp, phần tranh chấp này hiện nay ông T còn để trống chưa sử dụng tới, và thuộc phần đất vườn không phải đất thổ cư, phần đất tranh chấp có chiều ngang rất nhỏ, trong khi đó theo kết quả thẩm định giá, giá trị hàng rào của ông L xây dựng có giá trị hơn 90.000.000 đồng, theo biên bản thẩm định ngày 29/7/2025, phía mặt tiền tiếp giáp giữa hai phần đất ông L xây dựng hàng rào cách trụ đá của ông T 10cm, thực tế giữa hàng rào với vách tường nhà ông L vẫn còn khoảng hở, nên án sơ thẩm buộc ông L hoàn trả giá trị đất cho ông T là phù hợp, nên yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận. Tại phiên tòa ông L tự nguyện nâng mức hoàn trả giá trị đất cho ông T bằng 5.000.000 đồng, đây là tự nguyện của ông L nên HĐXX chấp nhận và sửa án sơ thẩm đối với giá trị đất mà ông L phải hoàn trả cho ông T.

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

Tuy nhiên tại mục 2, Quyết định của án sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà P có trách nhiệm giao lại phần đất tranh chấp nhưng không xác định cụ thể giao lại cho ai. Nếu giao lại cho ông L thì không phù hợp vì trong vụ án này ông L không phải là nguyên đơn và ông cũng không có yêu cầu phản tố, đây là vi phạm của cấp sơ thẩm nhưng vi phạm này không làm thay đổi nội dung tranh chấp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm số tiền 700.000 đồng ông L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm ông T phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy

định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 122/2025/DS-ST ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân Tp . Cà Mau *(nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 1 - Cà Mau)*. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T. Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Hoàng L, ông Trần Thế N, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Tuyết N1 hoàn trả giá trị 1,5m² đất tranh chấp, tọa lạc tại ấp B, xã H, Tp ., tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau), bằng 5.000.000 đồng cho ông Phan Văn T và bà Ngô Thị P.

Kể từ ngày ông T, bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà N1, bà D, ông N không thanh toán xong, thì hành thàng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại điều 468 của Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành.

2. Ông Trần Hoàng L được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 1,5m², nêu tại mục 1 của Quyết định *(theo bản vẽ hiện trạng thửa số 2)*.

(kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/01/2025 của Trung tâm K1, thuộc Sở T4).

3. Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Buộc ông Trần Hoàng L, ông Trần Thế N, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Tuyết N1 hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 15.245.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm là 700.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trần Hoàng L phải nộp 300.000 đồng; Ông Phan Văn T không phải nộp, ngày 22/02/2024 ông T đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0008102 của Chi cục THA dân sự T5 *(nay là phòng Thi hành án dân sự Khu Vực 1 - Cà Mau)* được hoàn lại.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn T phải chịu 300.000 đồng, ngày 28/4/2025 ông đã nộp số tiền này theo lai thu số 0010742 của Chi cục THA dân sự Tp. Cà Mau được chuyển thu.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 KV 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV – 1 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**

(Đã ký)

Ninh Quang Thế