

Bản án số: 439/2025/DS-PT

Ngày: 26 - 9 - 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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tân

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi 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 Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 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: 301/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 394/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn L năm: 1966; địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã K, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Trương Thị H năm: 1990; địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã K, tỉnh Cà Mau; văn bản ủy quyền ngày 22/9/2025 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Hữu T năm: 1954; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn theo diện trợ giúp pháp lý:* Luật sư Lê Hằng N – Đoàn Luật sư tỉnh C2 (có mặt).

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

1. Bà Trương Thị H năm: 1990 (có mặt);

2. Ông Trương Công C năm: 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã K, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Phạm Thanh T1 sinh năm: 1960; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau nay là xã N, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Ông Phạm Minh T1 chỉ cư trú: Ấp I, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã

K, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Bà Phạm D L1sinh năm: 1966 (có mặt);

6. Bà Phạm Thị T2 năm: 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau nay là xã N, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Phạm Hồng N1sinh năm: 1967; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau nay là xã P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Bà Tô P H1sinh năm: 1965 (có mặt);

9. Anh Phạm Hữu N2sinh năm: 1999 (có mặt);

10. Anh Phạm Hữu N3sinh năm: 2008 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nay là xã K, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Hữu T3– là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trương Văn L1 bày:

Khoảng năm 2000, ông Trương Văn L2 cha mẹ là ông T23 phần đất diện tích 19.051,4 m², tọa lạc ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, sử dụng ổn định, Hướng Bắc giáp với ông Phạm Hữu T4 2020, ông T5 định ranh đất lấn qua hết bờ ranh của ông L ngang 4,5 mét, dài 80m, tổng diện tích 360m², dẫn đến tranh chấp. Ngày 29/4/2020, có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K không thành. Ông L khởi kiện ra Tòa, ông T6 nhận có lấn đất, thỏa thuận ông L3 đơn kiện, sau đó vẫn tranh chấp. Nay ông L4 kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Hữu T7 dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại ông L phần đất ngang 4,5 mét, dài 80 mét, diện tích khoảng 360m², tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn L5 bà Trương Thị H1 cũng là người liên quan đang quản lý, sử dụng, canh tác trên đất trình bày:

Bà Trương Thị H2 con của ông Trương Văn L6. Phần đất của ông L có nguồn gốc của ông Trương Văn H2bà Huỳnh Thị T8(cụ nội) sang nhượng của cụ cố là ông Phan Văn S điểm sang nhượng ngang 50m, dài đến cuối đất không rõ bao nhiêu. Năm 2009 ông H2bà T4được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 19.051,4m² (gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó, cụ nội cho ông Trương Văn L7 tại bà H2 người đang quản lý, sử dụng. Phần đất có bờ ranh phía tây giáp đất ông Phạm Hữu T3, hai bên sử dụng có con kênh làm ranh, có bờ, trên bờ bên phía bà có trồng cây tràm lâu năm.

Đến năm 2020, ông T9 xáng cuốc đất tới ranh làm bờ bên phía bà sụp xuống. Bà có yêu cầu ông T10 lại, ông T11 rằng đất của ông đến hết bờ bên phía bà, tức là qua đất của bà ngang 4,5m dài 80m, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Năm 2020, gia đình bà có khởi kiện tại Tòa án, sau đó rút đơn để thỏa thuận nhưng không được. Nay tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Hữu T7 dứt hành vi lấn chiếm và trả lại phần đất có diện tích ngang 4,5m x dài 80m, diện tích 360m².

Tuy nhiên, theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 08/01/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH T24 thể hiện diện tích tranh chấp thực tế ngang mặt tiền 4,80m (điểm M4, M5), mặt hậu là 1,30m (điểm M9,M8), chiều dài tiếp giáp bên phần đất ông Trương Văn L8 lý là 58,33m (điểm M5, M8), chiều dài tiếp giáp bên phần đất ông

Phạm Hữu T12 lý là 55,84m (điểm M4, M9), tổng diện tích tranh chấp theo bản vẽ là 154,2m² là đúng. Bà H3 nhất kết quả đo đạc, xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Hữu T13 cho ông Trương Văn L9 đất tranh chấp theo diện tích đo đạc thực tế là 154,2m². Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà H4 định đất tranh chấp hiện gia đình bà quản lý nên yêu cầu buộc ông T7 dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Bị đơn là ông Phạm Hữu T3 trình bày:

Phần đất ông Phạm Hữu T3 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông Phạm Văn T14(cụ nội) khai khẩn cho lại cha mẹ ông là ông Phạm Hồng H5 Hồ Thị DNăm 2014, ông H3bà D giao lại đất cho ông quản lý, sử dụng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Phạm Hồng H3bà Hồ Thị D1, ngày 01/11/2013. Hiện tại phía đông phần đất giáp ranh với đất ông Trương Văn L10 có tranh chấp. Trước đây ông H2cha của ông L11 đào địa lấn xéo qua đất ông khoảng 04m. Cha ông hỏi chuyện, ông H2nói lỡ đào để tính lại. Sau khi kết thông gia, sự việc để yên luôn. Mười mấy năm trước, ông Trương Minh T15(em ông L12 sử dụng đất) nói cha ông đào địa vậy là sai và nói đây là đất của ông T6nên ranh giới hay vấn đề gì liên quan đến đất do ông T6quyết định. Ông T6hứa sẽ thỏa thuận cắm lại ranh nên không tranh chấp. Nay ông L4 kiện là không đúng.

Phần đất ông T12 lý, sử dụng không nhớ rõ ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu do không có đo. Hai bên có đào kênh làm ranh, mỗi bên 02m nhưng kênh phía ông L21 lấp. Cây tràm lâu năm ông L13 trồng làm ranh là tràm mọc tự nhiên bên phần đất ông TÔng Txác định phần đất tranh chấp ông L10 khởi kiện là đất thuộc quyền sử dụng của ông. Ông T16 lấn đất của ông L14 đồng ý khởi kiện của ông L15 cầu Tòa án giải quyết xác định ranh đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; Áp dụng các điều 26, 31, 135 và 236 của Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L6 đối với bị đơn ông Phạm Hữu T17 ông Phạm Hữu T3 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng phần đất có diện tích 154,2m², tọa lạc ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 31/01/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH T25– Đo đạc bản đồ Tấn C1tại Cà Mau).

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

Ngày 11/7/2025, ông Phạm Hữu T3 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, không có cơ sở xác định nguyên đơn mua đất của ông C2có chiều ngang 50m. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thửa 236 được cấp có chiều ngang 40,34m; đo đạc thực tế chiều ngang 45,85m; án sơ thẩm chấp nhận ngang 50m là vượt so với giấy và thực tế. Trước đây mỗi bên đào 01 kênh 02m cập nhau thành kênh ranh 04m. Sau nhiều lần ông L16 bờ lấp kênh và đào lại

kênh nên kênh còn lại là của ông T7 không có lấn sang đất ông L. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người quản lý, sử dụng đất. Bên nguyên đơn không chứng minh được quyền sử dụng đất nên yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu T3; sửa Bản án sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn L6

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 154,2m² tọa lạc ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 08/10/2024 có tại hồ sơ là đúng. Theo đại diện của nguyên đơn bà Trương Thị H6 rằng đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Nguồn gốc đất do ông Trương Văn H7 sang nhượng của ông Phan Văn C1 chiều ngang là 50m. Quá trình sử dụng, ông H2 giao lại cho ông L7 tại bà H2 người đang quản lý, sử dụng. Năm 2020, ông T11 xáng cuộc lấn qua bờ của ông L21 có yêu cầu địa phương hòa giải không thành. Gần đây bà H8 hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, ông T16 đồng ý ký giáp ranh nên không làm được giấy tiếp tục xảy ra tranh chấp. Bị đơn ông Phạm Hữu T3 xác định đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông nên không lấn chiếm đất của ông L. Trước đây phía ông H2 cha ông L11 đào đìa đắp bờ lên đất ông T18 có thỏa thuận gia đình nên ông chưa khởi kiện và nay ông muốn xác định để lấy lại đúng ranh đất như xưa.

[2] Xét quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp vị trí ranh đất). Nguyên đơn là người đang quản lý đất nhưng khởi kiện đòi bị đơn lấn chiếm trả lại đất là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, buộc bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất nhưng không chứng minh có hành vi ngăn cản cụ thể nào. Việc bị đơn không đồng ý ký giấy tờ thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà H9 phải hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất. Ngược lại phía ông T11 rằng ông L17 đìa lấn qua đất ông nhưng suốt quá trình lâu dài ông T16 khởi kiện. Trong vụ án này ông T19 không phản tố buộc ông L18 lại đất tranh chấp cho ông.

[3] Xét tại Biên bản hòa giải ngày 29/4/2020 ở UBND xã K hiện: Ông Phan Văn C1 tham gia và xác định nguồn gốc đất sang nhượng cho ông H10(cha của ông L) chiều ngang 50m, có thoả thuận ranh giới rõ ràng và Hội đồng hòa giải kết luận phần diện tích đất mặt tiền của ông L5 ngang 50m. Án sơ thẩm căn cứ vào trình bày của ông L19 Biên bản hòa giải của địa phương về việc ông H2nhận chuyển nhượng đất của ông C2có chiều ngang 50m và hiện tại ông L20 Hlà người đang quản lý, sử dụng đất nên tuyên xử buộc ông T7 dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông L5 chưa đúng với bản chất vụ án.

[4] Xét hồ sơ cấp giấy quyền sử dụng đất cho thấy: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 708941, người đứng tên ông Trương Văn H2và bà Huỳnh Thị T20 đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.411,8m², cấp ngày 20/3/2009. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 03/11/2008 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở T26, thửa đất 326 có cạnh ngang mặt tiền dài 40,34m. Theo Bản vẽ trích đo địa chính ngày 08/10/2024 của Công ty T27, đất ông L đang quản lý có chiều ngang mặt tiền là 45,85m (thực tế quản lý dài hơn so trên giấy được cấp). Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 233615 người đứng tên ông Phạm Hồng H11 số 258, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.999m², cấp ngày 01/11/2013, có chiều ngang mặt tiền là 54,11m. Thực tế đất ông T21 quản lý, sử dụng theo Bản vẽ trích đo địa chính ngày 08/10/2024 của Công ty T28 mặt tiền là 48,53m (thực tế quản lý ngắn hơn so trên giấy được cấp). Mặt khác, các bên đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp hiện tại do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Cần sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí như sau: Chi phí tố tụng: Ông Trương Văn L21 xuất chi 9.447.000 đồng thực hiện thẩm định, đo đạc nên tự chịu. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Văn L22 chịu 300.000 đồng; đã dự nộp 300.000 đồng Biên lai thu 0007002 ngày 04/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu án phí. Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Hữu T22 miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu T3 Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.
2. Áp dụng các điều 26, 236 Luật đất đai;
Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L6 về việc yêu cầu ông Phạm Hữu T3 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng phần đất có diện tích 154,2m², tọa lạc ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (*Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 08/01/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH T25– Đo đạc bản đồ Tán C1tại Cà Mau*).

3. Áp dụng các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Văn L22 chịu 300.000 đồng; đã dự nộp 300.000 đồng Biên lai thu 0007002 ngày 04/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu án phí. Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Hữu T22 miễn.

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, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- TAND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân