

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2026/DS-PT
Ngày 05 - 01 - 2026
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 Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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 Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2025 và ngày 05 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 406/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Cẩm T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số E, đường M, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số A, đường D, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn H: Chị Trần Kim X, sinh năm: 1986 là Trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Số A, đường D, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Cẩm T trình bày:* Bà T có phần đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 35, diện tích 310,8m², có chiều ngang 4m, chiều dài 78m, tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau. Phần đất này bà được mẹ ruột tên Nguyễn Thị P tặng cho, bà T được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019, Giấy chứng quyền sử dụng đất số CP 281780. Phía sau hậu đất của bà giáp với đất của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị M. Trước khi tặng cho, đất mẹ bà có chiều dài 80m, chiều ngang 4m. Khi làm lại quyền sử dụng đất từ mẹ bà sang bà, mẹ bà đã cho ông H chiều ngang 4m, chiều dài 2m nên chiều dài đất của bà còn lại 78m. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông H bà M đã lấn sang phần đất của bà, diện tích theo đo đạc thực tế là 9,8m² (diện tích lấn chiếm thể hiện tại Bản vẽ trích đo hiện trạng do Công ty cổ phần K chi nhánh thành phố C phát hành ngày 17/6/2025). Nay bà yêu cầu ông H, bà M trả lại cho bà phần đất diện tích 9,8m².

- *Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:* Năm 2002, vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị S các thửa đất số 06, thửa số 20 và thửa số 30, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ông H, bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng ngày 30/10/2002. Các thửa đất trên hiện tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau. Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 25 ông H, bà M được cấp quyền sử dụng diện tích 325,5m², nay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 30, hiện liền kề với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 35 của bà Lê Cẩm T. Diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 90, tờ bản đồ số 30 khi cộng với diện tích đất đang tranh chấp với bà Lê Cẩm T vẫn chưa đủ so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng. Ông H không lấn chiếm đất của bà T nên ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra, ông H trình bày thêm là không có việc bà T hoặc mẹ bà T cho ông phần đất ngang 4m dài 2m như bà T trình bày. Tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai ngày 02/8/2018 thì ông chỉ đồng ý đất bà P tiếp giáp với ranh đất của ông, còn chiều dài 78m thì lúc đó chưa đo đạc nên ông không biết; chiều dài đất bà P bao nhiêu mét thì cũng chỉ tiếp giáp với đất của ông. Đất bà P 78m chiều dài thì ông cũng chỉ đồng ý đo từ đất của ông về hướng lộ chứ không đồng ý tính từ mí lộ đo đến đất ông. Ngày 02/8/2018 nhà nước chưa đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Cẩm T. Do tại buổi hòa giải ngày 02/8/2018 ông đã xác định đất bà P tiếp giáp đất của ông ở ranh hậu đất nên khi nhà nước cấp quyền sử dụng cho bà T, ông ký tên để nhà nước cấp quyền sử dụng. Thửa đất số 90 của vợ chồng ông hiện cũng không đủ diện tích. Ông không lấn đất bà T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

- *Bà Nguyễn Thị M trình bày:* Bà M thống nhất với trình bày của ông H. Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 25 (nay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 34) do bà và ông H quản lý, sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị S đến nay trên 20 năm không ai tranh chấp. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Cẩm T về việc yêu cầu ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bà Lê Cẩm T phải chịu theo quy định pháp luật. Bà T đã thanh toán xong chi phí nêu trên cho đơn vị đo đạc nên không xem xét việc hoàn lại.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn bà Lê Cẩm T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ Bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Cẩm T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Cẩm T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa toàn bộ Bản dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Cẩm T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Lê Cẩm T nộp trong thời hạn luật định và đã dự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bà Lê Cẩm T yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, trả lại sự công bằng cho bà, nhận thấy: Bà Lê Cẩm T yêu cầu ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất có diện tích 9,8m² do ông H, bà M sử dụng đất lấn chiếm vào đất của bà T. Ông H xác định không có lấn đất của bà T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Theo nguyên đơn bà Lê Cẩm T xác định đất do mẹ bà tặng cho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Nguyễn Thị P (mẹ bà T) ngày 19/01/2001 có diện tích là 320m² (bút lục số 69). Năm 2018, giữa bà P và ông Lê Văn H có tranh chấp ranh đất và được hoà giải ngày 02/8/2018, nội dung biên bản: “*bà P, ông H đã ra thực địa cùng xác định ranh đất của bà P có chiều ngang 04m và dài 78m*” (bút lục số 122 - 123). Ông H xác định chỉ ký tên có đất giáp ranh với bà P chứ không ký xác định chiều dài đất của bà P là 78m nhưng ông H chỉ trình bày, không có chứng cứ chứng minh. Trong khi, tại

Biên bản mô tả ranh đất của Văn phòng sử dụng đất đo đạc lập ngày 15/8/2018 thể hiện chiều dài đất của bà P là 78m, chiều rộng là 04m và diện tích lúc này còn 310,80m², có sự chứng kiến của ông H và chữ ký giáp ranh của ông H. Biên bản này đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ngày 23/8/2018 (bút lục số 64). Theo đó, bà Nguyễn Thị P được cấp đổi quyền sử dụng đất năm 2018 và sau đó bà P thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Lê Cẩm T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2019, được chứng thực tại Phòng công chứng đúng quy định (bút lục số 67 - 68). Bà Lê Cẩm T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2019 (bút lục số 10 và 114) thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03 với diện tích 310,8m². Đối với đất của ông Lê Văn H có nguồn gốc là của bà Phan Thị S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/10/2000, có tổng diện tích 4.620m² (bút lục số 40 và 102). Ngày 25/3/2002, bà S chuyển nhượng đất cho ông H và bà Lê Thụy M1 thửa đất số 03, tờ bản đồ số 333 là 696,5m².

[2.2] Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S vào ngày 19/10/2000 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H (bút lục số 32) có hình thể là khác nhau, phần thửa đất 325,5m² trong hai giấy chứng nhận này khác nhau hoàn toàn. Đất của ông H theo bản trích lục bản đồ và biên bản xác minh cùng ngày 07/10/2002 (bút lục số 108 - 109) không thể hiện có bà P (mẹ bà T) là người giáp ranh nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào năm 2002 là chưa phù hợp. Theo biên bản xem xét tại chỗ kèm theo bản trích đo hiện trạng thì phần diện tích đất của bà T không thay đổi theo các số đo diện tích. Lộ nhựa khi được cấp quyền sử dụng đất là 3,5m, lộ nhựa đo đạc khi tranh chấp cũng có chiều ngang 3,50m (bút lục số 91). Phần diện tích bà T yêu cầu tổng 9,8m² (là ngang đất 04m một bên phần chiều dài 2,64m và 01 bên phần chiều dài 2,26m) (bút lục số 88 - 93). Như vậy, xét nguồn gốc đất hai bên được cấp quyền sử dụng là hợp pháp. Nhưng đất của bà T trước đây có xảy ra tranh chấp đã được ông H xác định ngày 02/8/2018 (bút lục số 122) đất của bà T trên thực địa được chính quyền đo đạc từ năm 2018 có số đo so với bản xem xét tại chỗ ngày 05/6/2025 có chiều dài từ lộ vào là 78m và ngang 04m là không đổi (bút lục số 115 - 116). Tại tờ khai của ông H ngày 05/6/2025 và biên bản hòa giải ngày 09/7/2025 ông H lại lần nữa khẳng định đất của bà T có ngang 04m dài 78m. Tại biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn H vào ngày 02/8/2018 (bút lục số 05), tại trụ sở khóm A, phường T, thành phố C, có nội dung: *“Qua trao đổi, thương lượng, xác minh ranh thửa giới đất ngoài thực địa. Phần đất của bà Nguyễn Thị P có kích thước ranh mặt tiền, mặt hậu chiều dài 4m, chiều dài hai cạnh là 78m, tiếp giáp phần đất của ông Lê Văn H (ranh hậu đất). Ông H và bà T thống nhất theo ranh giới đã xác định và không yêu cầu, khiếu nại về sau”*. Biên bản hòa giải này ông Lê Văn H và bà Lê Cẩm T (đại diện bà P tham gia hoà giải) thống nhất ký tên. Đồng thời, tại tờ trình về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 193/TTr-CN.VPĐKĐĐ ngày 14/01/2019 (bút lục số 70) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định: *“Nguồn gốc và quá trình sử dụng: đất do bà Nguyễn Thị P sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất số S 777826 ngày 19/01/2001 với diện tích 320,0m² (Trong đó: Đất ở: 100,0m², Đất lập vườn: 220,0m²), thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 03. Đến ngày 07/01/2019, bà Nguyễn Thị P tặng cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Lê Cẩm T theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ được Văn phòng C công chứng số 0196 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2019. Sau khi xác minh hiện trạng và đo đạc thực tế phần đất diện tích là 310,8m² (Trong đó: Đất ở: 100,0m²; Đất trồng cây lâu năm: 210,8m²), diện tích thực tế giảm 9,2m² đất trồng cây lâu năm so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận, là do mở rộng lộ nhựa và do chủ sử dụng cùng các hộ giáp ranh thỏa thuận lại ranh giới thửa đất (có kèm theo Biên bản xác minh đo đạc ngày 15/8/2018; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C xác lập ngày 23/8/2018). Nay bà Lê Cẩm T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhận xét: Đất không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

[2.3] Như vậy, Bản án sơ thẩm chỉ xác định phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 34, không phải tờ bản đồ số 35 là không thuộc quyền sử dụng đất của bà T nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa phù hợp. Mặt khác, giai đoạn phúc thẩm đã có văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn xác định vị trí đối với diện tích đất tranh chấp và được phúc đáp tại công văn số 19/CV-CTHĐ ngày 17/12/2025 của Công ty cổ phần K – Chi nhánh thành phố C về việc cung cấp thông tin có nội dung: “Căn cứ bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009 của Văn phòng Đ cung cấp. Qua rà soát hồ sơ, nội dung yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Công ty cổ phần K – Chi nhánh thành phố C thông tin như sau: phần đất tranh chấp diện tích 9,8m², thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 35, bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009”. Như vậy, cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo đạc, thẩm định đất tranh chấp đã xác định diện tích đất tranh chấp nằm tại thửa đất của bà T được cấp quyền sử dụng đất là chứng cứ phát sinh mới trong giai đoạn phúc thẩm, là một trong những cơ sở để xem xét khởi kiện của bà T. Từ các căn cứ nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với quy định của pháp luật và nên cần được chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bà Lê Cẩm T là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lê Cẩm T; đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn nên cần phải sửa về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm theo hướng bị đơn ông Lê Văn H phải chịu toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Cẩm T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Cẩm T. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 147, 157, 158, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 bà Lê Cẩm T về việc yêu cầu ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M phải giao trả bà Lê Cẩm T diện tích 9,8m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 35, bản đồ địa chính chính lý năm 2009 tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ lập ngày 17/6/2025 của Công ty cổ phần K chi nhánh thành phố C.

(Bản vẽ qua đo đạc thực tế ngày 17/6/2025 của Công ty cổ phần K chi nhánh thành phố C là bộ phận không thể tách rời của bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đất tranh chấp tổng số tiền 7.955.000 đồng, ông H, bà M phải chịu. Bà Lê Cẩm T dự nộp đủ nên buộc ông H, bà M liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Cẩm T số tiền 7.955.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

- Ông Lê Văn H phải chịu nhưng được miễn theo quy định.

- Bà Lê Cẩm T không phải chịu án phí, bà T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai thu số 0010581 ngày 31 tháng 3 năm 2025 được hoàn lại đủ.

3.2. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Cẩm T không phải chịu, bà T đã dự tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000130 ngày 26/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại đủ.

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, 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 khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 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**

Giang Thị Cẩm Thúy