

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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 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: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, 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.

Ngày 30 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: 619/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 604/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968; Số CCCD: 096068007241, cấp ngày 14/8/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. *Bị đơn:* Chị Đặng Hồng L, sinh năm 1975; CCCD số 096175005476 cấp ngày 16/9/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Tô Thị N, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Anh Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Chị Nguyễn Mỹ H1, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1946; CCCD số 096146004260 cấp ngày 13/08/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Ngân hàng N1 chi nhánh Đ; Địa chỉ: khóm D, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Đặng Hồng L (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Vào năm 1990, ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Việt Q diện tích 12.360m² tại ấp B, xã T, huyện Đ. Đến năm 1991, ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hồng S phần đất diện tích 4.550m² liền kề với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt Q. Ngày 02/5/1994, ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 125954 với diện tích 16.910m² gồm thửa đất số 0238, 0243, 0244, thuộc tờ bản đồ số 10. Quá trình quản lý sử dụng đất đến cuối năm 2022 thì phát sinh tranh chấp với chị Đặng Hồng L do chị Đặng Hồng L trồng dừa trên phần bờ ranh giữa hai phần đất của ông Nguyễn Văn K và chị Đặng Hồng L và ông Nguyễn Văn K đã khởi kiện.

Ông Nguyễn Văn K cho rằng, phần bờ ranh tiếp giáp giữa phần đất của ông với phần đất của chị Đặng Hồng L là phần bờ chung, mỗi bên sử dụng $\frac{1}{2}$ bờ nhưng chị Đặng Hồng L trồng dừa lấn sang phần bờ ranh của ông. Vào năm 2022, khi phát sinh tranh chấp, chính quyền địa phương giải quyết mỗi bên một nửa phần bờ, chị Đặng Hồng L và bà Nguyễn Hồng S thống nhất nên cắm ranh ở giữa phần bờ chung nhưng sau đó chị Đặng Hồng L đã nhổ cọc cắm ranh. Tại thời điểm này ông đã khởi kiện bà Nguyễn Hồng S nhưng do phần đất trên bà Nguyễn Hồng S đã chuyển tên cho chị Đặng Hồng L nên ông đã rút lại đơn khởi kiện để khởi kiện lại đối với chị Đặng Hồng L và yêu cầu chị Đặng Hồng L trả lại phần đất lấn chiếm là $\frac{1}{2}$ con bờ ranh, theo đo đạc thực tế có diện tích là 280,4m².

Chị Đặng Hồng L cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha chị là ông Đặng Văn T, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 147055 ngày 02/5/1994 với diện tích là 9.020m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Năm 2018, cha của chị chết, không để lại di chúc nên những người thừa kế thống nhất giao toàn bộ phần đất cho chị và đã được chỉnh lý biến động đất đai, sang tên cho chị vào ngày 27/01/2022. Phần đất trên tiếp giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn K và phần ranh là con bờ. Con bờ ranh này là thuộc phần đất của chị chứ phần đất của ông Nguyễn Văn K không có bờ ranh, cho nên con bờ ranh không phải là bờ chung như ông Nguyễn Văn K trình bày. Việc chị trồng dừa trên phần bờ ranh là thuộc đất của chị nên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K là chị không chấp nhận.

Bà Nguyễn Hồng S thống nhất với ý kiến của chị Đặng Hồng L. Bà Tô Thị N, anh Nguyễn Hoàng H và chị Nguyễn Mỹ H1 thống nhất ý kiến với ông Nguyễn

Văn K.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 Chi nhánh Đ xác định chị Đặng Hồng L có giao kết hợp đồng tín dụng, theo đó Ngân hàng cho chị Đặng Hồng L vay 100.000.000 đồng, vay tín chấp nên Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với chị Đặng Hồng Lê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, buộc chị Đặng Hồng L giao trả phần đất lấn chiếm của ông Nguyễn Văn K diện 280,4m² gồm các thửa 1438, 1439 và 1440, tờ bản đồ số 11 tại ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 09/10/2025, chị Đặng Hồng L kháng cáo toàn bộ Bản án, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Đặng Hồng L giữ nguyên kháng cáo. Chị cho rằng phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn K là con bờ ranh, mỗi bên sử dụng ½ con bờ nhưng từ trước đến nay giữa chị và ông Nguyễn Văn K chưa thực hiện việc cắm mốc để xác định ranh. Do ông Nguyễn Văn K cho rằng chị lấn chiếm ranh đất của ông K nên chị không đồng ý. Thực tế, chị Đặng Hồng L vẫn thừa nhận mỗi bên sử dụng ½ con bờ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, xác định chị lấn chiếm ranh đất nên chị kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Hồng Lê. Sửa Bản án sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân huyện khu vực 4 Cà Mau do có sai sót khi tính án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của chị Đặng Hồng L được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung tranh chấp và kháng cáo của chị Đặng Hồng L:

[2.1] Về nguồn gốc các phần đất các bên không tranh chấp. Phần đất của ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng một phần từ ông Nguyễn Việt Q vào năm 1990 và một phần nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Hồng S. Ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 125954 ngày 02/5/1999 với tổng diện tích 16.910m². Còn phần đất của chị Đặng

Hồng L được thừa kế từ cha ruột là ông Đặng Văn T, được tất cả các đồng thừa kế thừa nhận. Phần đất trên ông Đặng Văn T đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C147055 ngày 02/5/1994 với tổng diện tích là 9.020m², chị Đặng Hồng L cũng đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đất đai, chuyển tên cho chị Đặng Hồng L vào ngày 27/01/2022.

[2.2] Xét về diện tích đất và hồ sơ địa chính của các phần đất thì cả hai phần đất của ông Nguyễn Văn K và chị Đặng Hồng L có diện tích đất được đo đạc trên thực địa đều thiếu so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thiếu diện tích đất này có một phần lý do từ việc sạt lở của phần đất giáp sông. Hồ sơ địa chính đều không xác định được chiều ngang của mỗi phần đất là bao nhiêu.

Tại Công văn số 199/CNVPĐKKĐĐ ngày 13/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K, ông Đặng Văn T theo bản đồ năm 1990, không thực hiện việc đo đạc nên có độ sai số về diện tích, hình thể. Khi chỉnh lý biến động từ tên ông Đặng Văn T sang tên chị Đặng Hồng L cũng không thực hiện việc đo đạc nên không đủ cơ sở xác định vị trí quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ai.

[2.3] Xét về mặt chứng cứ: Chị Đặng Hồng L xác định phần đất của chị được thừa kế có chiều ngang mặt tiền là 38 mét và phần bờ ranh thuộc diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị, phần đất của ông Nguyễn Văn K không có bờ ranh. Đối với phần đất của ông Nguyễn Văn K có được do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Việt Q. Ông Nguyễn Việt Q có lời khai xác định phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K có chiều ngang là 32 mét. Ông cũng biết phần đất của ông Đặng Văn T giáp với đất của ông có mặt tiền chiều ngang là 36 mét, không phải 38 mét. Ngoài các ý kiến nêu trên thì không có chứng cứ nào khác. Căn cứ mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/11/2023 thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 280,4m², chiều ngang mặt tiền giáp lộ xi măng là 1,6m trừ diện tích tranh chấp thì chiều ngang mặt tiền giáp lộ xi măng phần đất của ông Nguyễn Văn K là 31,31m và 30,69m; Phần đất của chị Đặng Hồng L có chiều ngang mặt tiền giáp lộ bê tông là 36,39m và 36,40m.

[2.4] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp cho thấy, giữa hai phần đất của ông Nguyễn Văn K và phần đất của chị Đặng Hồng L là con bờ ranh. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông Nguyễn Văn K xác định là bờ chung, mỗi bên sử dụng ½ bờ, còn chị Đặng Hồng L xác định con bờ là thuộc phần đất của chị, không phải bờ chung, phần đất của ông Nguyễn Văn K không có bờ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K, xác nhận của chủ đất cũ là ông Đặng Việt Q1, kết quả xác minh nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân xã T thực hiện, xác nhận của chính quyền ấp B, những người dân sống trên địa bàn cũng như quá trình sử dụng bờ ranh giữa ông Đặng Việt Q1 và ông Đặng Văn T không có xảy ra tranh chấp. Từ đó, Tòa án cấp

sơ thẩm đã xác định phần bờ ranh là bờ chung, ông Nguyễn Văn K và chị Đặng Hồng L có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ bờ chung nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, buộc chị Đặng Hồng L giao trả phần đất lấn chiếm diện tích 280,4m² là phù hợp.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị Đặng Hồng L khẳng định là phần đất tranh chấp là diện tích của $\frac{1}{2}$ con bờ và con bờ là bờ ranh chung giữa hai phần đất của chị và ông Nguyễn Văn K. Từ trước đến nay, con bờ chung này chưa được hai bên xác định mốc giới để phân biệt rõ ràng nên việc ông Nguyễn Văn K và Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị lấn chiếm đất của ông Nguyễn Văn K là chị không đồng ý.

Lời thừa nhận trên của chị Đặng Hồng L là không đúng với ý kiến và quan điểm của chị Đặng Hồng L trong quá trình giải quyết tranh chấp ở Tòa án cấp sơ thẩm cũng như không đúng với ý kiến của chị Đặng Hồng L tại đơn kháng cáo lập ngày 09/10/2025. Tuy nhiên, việc chị Đặng Hồng L cho rằng từ trước đến nay các bên chưa phân định ranh nên cần thiết ghi nhận ý kiến của chị Đặng Hồng Lê . Đồng thời, việc chị Đặng Hồng L thừa nhận con bờ ranh là bờ chung, mỗi bên sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích con bờ là hoàn toàn phù hợp với kết quả xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc giao diện tích đất tranh chấp 280,4m² cho ông Nguyễn Văn K. Chị Đặng Hồng L khẳng định là chị không có lấn chiếm đất và cũng không có chiếm giữ phần đất đang tranh chấp nên từ đó, giữ nguyên kết quả xét xử sơ thẩm đối với phần đất tranh chấp nhưng cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp với ý chí của chị Đặng Hồng L và phù hợp với thực tế, làm căn cứ để phân định phần ranh giữa hai phần đất của chị Đặng Hồng L và phần đất của ông Nguyễn Văn K.

Ngoài ra, quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, áp dụng khoản điểm a khoản 2 Điều 27 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 thì chị Đặng Hồng L chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Đặng Hồng L chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa phù hợp nên cần sửa Bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí của chị Đặng Hồng Lê .

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Chị Đặng Hồng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận tại số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Hồng Lê . Sửa một phần Bản án

dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân huyện khu vực 4 Cà Mau (sửa phần án phí).

2. Căn cứ vào 26; 147; 148; 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Giao phần đất tranh chấp có diện tích 280,4m² cho ông Nguyễn Văn K. Phần đất được xác định tại các thửa 1438, 1439 và 1440, tờ bản đồ số 11. Ranh phân biệt giữa phần đất của chị Đặng Hồng L và phần đất của ông Nguyễn Văn K được xác định theo các mốc M15, M28, M27, M25, M24, M31, M30, M29 và M4M5M12, M11 theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

(Kèm theo Bản án là Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 28/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

- Chi phí tố tụng là 300.000 đồng chị Đặng Hồng L phải chịu. Do ông Nguyễn Văn K đã nộp xong nên buộc chị Đặng Hồng L có nghĩa vụ hoàn trả lại 300.000 đồng cho ông Nguyễn Văn K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đặng Hồng L phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí, ông Nguyễn Văn K được nhận lại 300.000 đồng đã dự nộp ngày 11/10/2024 tại Biên lai số 0001896 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi *(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau)*.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đặng Hồng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng đã dự nộp ngày 15/10/2025, biên lai số 0002119 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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 Khu vực 4 Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Thi hành án dân sự tỉnh 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 Thế Phương