

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 114/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 02 - 2026

V/v “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Nguyễn Thế Phương

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 01 và 06 tháng 02 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: 457/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 về việc: tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 246/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 587/2025/QĐXX-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thanh H, sinh năm: 1963; CCCD: 096163001039; địa chỉ cư trú: Lô A, căn A, đường T, phường R, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lâm Mỹ D, sinh năm: 1975; CCCD: 092175009543 và ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1973; cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau (bà D có mặt, ông T1 vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hoàng N, sinh năm: 1963; CCCD: 091063001659; địa chỉ cư trú: Lô A, căn A, đường T, phường R, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hoàng N: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Ông Phạm Ngọc T2, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Lô A, căn A, đường T, phường R, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Phạm Hoàng D1, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Lô A, căn A, đường T, phường R, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Trung T3, sinh năm 2002; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau.
5. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thanh H, là nguyên đơn; ông Phạm Hoàng N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của nguyên đơn:

Năm 1995, bà Lê Thanh H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T4, bà M phần đất có ngang 4,8m, dài 22m, tọa lạc tại tổ I, khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 48). Bà H xây dựng nhà trên đất ngang khoảng 4,6m, dài khoảng 17m, phần giáp ranh với hai hộ lân cận có có chừa trống mỗi bên khoảng 0,1m để thoát nước (cạnh giáp với hộ Nguyễn Thị Hải P 0,1m và cạnh giáp với hộ Lâm Thị D2 0,1m). Bà H sử dụng nhà, đất ổn định từ năm 1995 đến năm 2000 thì chuyển về Kiên Giang sinh sống và nhờ chị ruột là bà Lê Thị N1 quản lý, trông coi. Thời gian này, bà N1 phát hiện vợ chồng bà Lâm Mỹ D, ông Huỳnh Văn T1 tự ý tháo dỡ vách nhà cũ, xây tường lấn qua đất bà H diện tích theo đo đạc thực tế là 5,7m². Ban đầu, ông T1 bà D thừa nhận có lấn chiếm đất, hứa sẽ tháo dỡ, trả lại khi bà H cần sử dụng nhưng không thực hiện. Bà H có làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nhưng khi cán bộ đo đạc tiến hành khảo sát thì ông T1 bà D không hợp tác, không ký giáp ranh, thậm chí chỉ ranh lấn hết phần rãnh thoát nước giữa hai bên tồn tại từ nhiều năm. Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có chiều ngang đủ 4,8m chiều dài đến hết phần đất bị đơn; buộc ông Huỳnh Văn T1, bà Lâm Mỹ D tháo dỡ công trình xây dựng là bức tường nhà, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 5,7m².

Theo trình bày của bị đơn:

Bà Lâm Mỹ D thừa nhận đất, nhà của bà tiếp giáp với đất bà H. Nguồn gốc đất do cha mẹ cho. Ngôi nhà bà đang sử dụng được xây dựng từ năm 1991 đến nay ổn định, không lấn chiếm sang đất của bà H. Bà D thống nhất kết quả đo đạc thể hiện trên Mảnh trích đo chính lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH MTV T5, nhưng xác định diện tích 5,7m² đang tranh chấp là đất của gia đình bà. Đối với hiện trạng phần đất trống giữa hai nhà bà D, bà H là đất của bà D. Bức tường nhà bà D xây dựng nhiều năm nay nằm song song với tường nhà bà H. Phần đất bà H nhận chuyển nhượng của bà M có chiều ngang là 4,6m đúng như hiện trạng nhà bà H hiện nay. Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp hiện tại bà D không yêu cầu toà án công nhận trong vụ án này. Trường hợp không thoả thuận được với bà H bà D sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Hoàng N thống nhất với trình bày của bà Lê Thanh H. Ông N xác định sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà M, vợ chồng ông có tiến hành xây dựng lại nhà và có chừa ra đối với mỗi bên giáp ranh theo chiều dài đất là 0,1m để làm ranh giới với các hộ tiếp giáp. Phần đất chuyển nhượng của bà M ngang mặt

trước và sau đều là 4,8m. Yêu cầu toà án giải quyết công nhận phần đất có chiều ngang đúng bằng 4,8m như đã chuyển nhượng và chiều dài cạnh tiếp giáp với bị đơn đúng bằng chiều dài phần ngôi nhà của bị đơn theo kết quả đo vẽ.

Bà Lê Thị N1 xác định căn nhà và đất tranh chấp là của bà H do bà N1 quản lý hộ từ trước đến nay. Việc tranh chấp đất ranh giới là giữa bà H với vợ chồng bà D, ông T1. Bà N1 không có yêu cầu gì. Bà N1 xác định có biết việc chuyển nhượng đất của bà H với vợ chồng bà M, ông T4 với kích thước đất đúng như trình bày của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 246/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, áp dụng các Điều 166, 170 Luật đất đai; Điều 175, 176, 221 Bộ luật Dân sự, quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Lê Thanh H. Buộc ông Huỳnh Văn T1 và bà Lâm Mỹ D trả cho bà Lê Thanh H phần đất có diện tích 0,9 m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau (Vị trí tranh chấp gồm các điểm M10-M10'-M13 trên Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH MTV T5).

2. Không chấp nhận một phần khởi kiện của bà Lê Thanh H về việc buộc ông Huỳnh Văn T1, bà Lâm Mỹ D trả diện tích đất 4,8m² (tại vị trí M5-M11-M10'-M13 trên Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH MTV T5).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2025, bà Lê Thanh H, ông Phạm Hoàng N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bà D, ông T1 trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thanh H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm buộc bà Lâm Mỹ D, ông Huỳnh Văn T1 trả diện tích đất lần chiếm theo đo đạc là 5,7m².

Bị đơn bà Lâm Mỹ D không đồng ý kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng N cùng ý kiến với bà Lê Thanh H. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm buộc bà Lâm Mỹ D, ông Huỳnh Văn T1 trả diện tích đất lần chiếm theo đo đạc là 5,7m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông N đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lâm Mỹ D, ông Huỳnh Văn T1 trả cho nguyên đơn diện tích đất lần chiếm theo đo đạc là 5,7m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

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 các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thanh H và ông Phạm Hoàng N; giữ nguyên Bản án dân sự

sơ thẩm số: 246/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế được các bên đương sự thống nhất thể hiện tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/05/2025 và Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất bổ sung ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH MTV T5 có tổng diện tích 5,7m², tọa lạc tại khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau). Phần diện tích đất tranh chấp có vị trí nằm giữa nhà bà Lê Thanh H và bà Lâm Mỹ D. Trong đó, diện tích 0,9m² là khoảng đất trống giữa 02 vách nhà, diện tích 4,8m² là phần đất đã có công trình xây dựng nhà của bà Lâm Mỹ D.

[2] Theo bà H, nguồn gốc thửa đất do bà nhận chuyển nhượng của ông T4, bà M năm 1995, có chiều ngang 4,8m, dài 22m có giấy tay. Khi xây sửa nhà có chừa khoảng trống đối với mỗi bên hộ giáp ranh là 0,1m để làm lối thoát nước. Bà H cho rằng trong các lần sửa nhà bà D đã xây tường lấn chiếm phần đất chừa ranh ở đoạn cuối phần đất nên yêu cầu trả lại tích 5,7m² theo như đo đạc. Bà D xác định đất, nhà do gia đình quản lý, sử dụng ổn định từ trước, không lấn chiếm đất của bà H nên không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích 5,7m² được chia thành hai phần theo hiện trạng sử dụng thực tế, gồm 0,9m² là đất trống giữa hai vách nhà bà H và bà D. Phần 4,8m² là đất nằm trong phạm vi công trình xây dựng nhà ở của bà D. Bà H xác định khi xây dựng nhà chỉ xây với chiều ngang khoảng 4,6m, không xây hết chiều ngang đất nhận chuyển nhượng. Phần đất còn lại mỗi bên được chừa ra làm lối thoát nước, không có mốc giới, không có ranh giới sử dụng riêng biệt được xác lập bằng vật kiến trúc cố định. Theo các tài liệu chứng cứ thể hiện, hiện trạng mặt hậu phần đất tranh chấp đã có tường gạch nhà do bà D xây dựng liền kề với vách thiết nhà của bà H. Theo đó phần diện tích 4,8m² hiện nằm trong phạm vi công trình nhà ở của bà D, đã được bị đơn xây dựng và sử dụng ổn định, liên tục, công khai trong thời gian dài, không bị ngăn cản hoặc tranh chấp cho đến khi bà H phát sinh yêu cầu khởi kiện.

[3] Bà H xác định khi bà D xây dựng vách nhà lấn đất, gia đình bà có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết và có bổ sung tường trình đề ngày 02/02/2026 của bà N1 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho các lần chính quyền địa phương giải quyết bà D xây nhà lấn đất. Tại hồ sơ có các Biên bản hòa giải của Ban nhân dân khóm 2 thị trấn S ngày 10/12/2024, Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân Thị trấn S ngày 08/01/2025, nội dung không thể hiện chính quyền xác định có việc lấn chiếm đất, chỉ động viên hai bên thương lượng thỏa thuận với nhau.

[4] Xét phần đất của bà H, bà D đang quản lý, sử dụng hiện tại đều chưa ai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo mục kê đất Hùng có diện tích 104,6m², đất bà D có diện

tích 81,9m². Thực tế đo đạc diện tích đất của hai bên đang sử dụng đều thiếu, đất bà H đang quản lý, sử dụng 95,2m², đất bà D đang quản lý, sử dụng 70,1m². Giấy bán nhà viết tay của bà M ngày 28/11/1995 (bản phô tô, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có bản gốc) ghi bán căn nhà ngang 4,6m lọt lòng, dài 26m tới cây mām; Lời khai của bà M ngày 10/9/2025 thể hiện bán đất ngang 4,8m, nhà 4,6m, chừa mỗi bên 01 tấc chiều ngang dài theo đất đều chưa đủ cơ sở pháp lý xác định chính xác mốc giới, vị trí ranh đất giữa bà H với bà D. Trong khi đó, bà H nhận chuyển nhượng nhà của bà M từ năm 1995. Bà D được tiếp nhận nhà từ cha mẹ đã ở trước 1995 để lại. Năm 1996 bà H sửa nhà có lập giấy cam kết ngày 09/12/1996: “phần đất nhà 4,6m (có sửa 4,7m), sau khi cất nhà đòn tay, thiết không đưa ra hộ chị Lâm Mỹ H1”. Điều này phù hợp với Biên bản xem xét tại chỗ ngày 30/01/2026 thể hiện vách nhà bà H phía giáp nhà bà D vách, mái thẳng không dư đòn tay ra phía nhà bà D. Ngược lại bà H cho rằng bà D sửa nhà, xây tường lấn sang đất phần chừa đường nước phía sau của nhà bà H. Việc này bà H có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không cung cấp được giấy tờ, văn bản nào thể hiện.

[5] Như vậy, xét ranh giới sử dụng đất giữa các bên đối với phần diện tích 4,8m² tranh chấp đã được xác lập và duy trì ổn định theo thực tế sử dụng của các bên, phù hợp quy định về xác định ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích 0,9m² là đất trống phía trước, không buộc bị đơn tháo dỡ công trình nhà ở đã tồn tại ổn định trên phần đất có diện tích 4,8m² là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà Lê Thanh H và ông Phạm Hoàng N không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu tại phiên tòa.

[6] Về án phí: Bà H, ông N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thanh H và ông Phạm Hoàng N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 246/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

2. Căn cứ các điều 166, 170 Luật đất đai; điều 175, 176, 221 Bộ luật Dân sự;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh H.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 và bà Lâm Mỹ D giao trả cho bà Lê Thanh H phần đất có diện tích 0,9 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp B, xã S, tỉnh Cà Mau (Vị trí tranh chấp gồm các điểm M10-M10'-M13 trên Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH MTV T5).

2.2. Không chấp nhận phần yêu cầu còn lại của nguyên đơn bà Lê Thanh H về việc buộc ông Huỳnh Văn T1, bà Lâm Mỹ D trả diện tích đất 4,8 m² (tại vị trí M5-M11-M10'-M13 trên Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH MTV T5).

3. Căn cứ các điều 147, 148, 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Chi phí tố tụng: Bà Lê Thanh H phải chịu 11.659.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng), bà H đã nộp xong. Ông Huỳnh Văn T1 và bà Lâm Mỹ D phải chịu 11.659.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng), số tiền này được hoàn trả cho bà Lê Thanh H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn T1 và bà Lâm Mỹ D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thanh H, ông Phạm Hoàng N được miễn nộp.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND 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; lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân