

Bản án số: 271/2026/DS-PT

Ngày 27- 3- 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyệt 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 Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 670/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 648/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Văn T, sinh năm: 2001; Căn cước công dân số: 096201010076, cấp ngày 02/07/2021; Địa chỉ: ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn M, sinh năm: 1969 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

3. Chị Trần Bích T1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

4. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N2; Địa chỉ: Số B, L, B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn N – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N2 chi nhánh T2. Địa chỉ: Khóm I, xã T, tỉnh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Lê Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lê Văn T trình bày:* Nguồn gốc đất của anh là do ông nội là ông Lê Tấn H tặng cho lại cha anh là ông Lê Văn B, ông B cho lại anh vào năm 2022 và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau). Trên phần đất có căn nhà của ông M ở, từ khi nào ông không năm rõ, nhà ngang khoảng 10m dài khoảng 18m. Hiện nay, ông M sửa chữa nhà lấn chiếm ra thêm phần đất của anh nên anh không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Ông M cất nhà ông B biết có ngăn cản, cha anh không đồng ý, tự ông M cất, ông M cũng có lúi lại về hướng mương vài cm, việc ngăn cản không có lập biên bản do anh bệnh nằm viện, cha anh có lúc không minh mẫn, lúc anh xuất viện thì ông M đã bao nền nhà xong. Sau này ông M tiếp tục cất nhà, xây mái che không hỏi ý kiến anh và mới xây thêm nhà tắm cũng không hỏi ý kiến, anh có ngăn cản và có nhờ địa phương lập biên bản. Ngày cha anh cho đất anh thì anh có gặp ông M hỏi có cất phần đất ruộng 02 công không thì ông M không đồng ý. Sau khi anh được cấp GCNQSDĐ anh mới gặp ông M nữa hỏi ông M có tách sổ ra không trong khi đất ruộng ông M được cho trước đây nằm trong giấy của anh thì ông M cũng không đồng ý. Theo cha anh thì đất ông H chỉ cho bà V1 mượn, không có cho luôn, ở thì cứ ở, không được bán, đi thì trả lại, không nói diện tích bao nhiêu. Trước đây do ông M chưa sửa nhà nên anh cho tiếp tục ở nhưng nay ông M sửa chữa nhà lấn chiếm thêm và có những lời lẽ đe dọa gia đình anh. GCNQSDĐ anh đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 chi nhánh T2. Nay anh yêu cầu ông M và vợ con di dời nhà, trả lại phần đất theo đo đạc thực tế và anh không đồng ý hỗ trợ gì cho bị đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn M trình bày:* Nguồn gốc đất vào năm 1982 là của ông ngoại ông là ông Lê Tấn H cho mẹ ông là bà Lê Thị V1 02 công đất ruộng và một nền nhà để ở ngang 05m kè thêm bếp 01m là 06m, hai cái mương hai bên nếu có điều kiện thì kè thêm để ở, không nói chiều dài bao nhiêu. Ông nghe mẹ ông nói là cho luôn, không được sang bán, đi thì trả lại, mẹ ông và ông cất nhà ở từ đó đến nay. Việc ông ngoại cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ do hoàn cảnh khó khăn nên chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông H chết thì đất chuyển qua ông B thì ông B cũng theo ý của ông ngoại ông, vẫn để ông ở, thời điểm đó ông coi nói nhà thì có nói với ông B nhưng ông B cũng không có ý kiến gì. Sau này ông B tặng cho lại đất anh T thì anh T mới nói là cho ông ngang 05m, còn 03m nói 05 năm trả lại, còn 02m nhà bếp thì anh T đòi lại, anh T yêu cầu chuyển nhượng lại cho ông 02m nhà bếp với giá 40.000.000 đồng nhưng không thực hiện được. Ông cho rằng đất này là của ông bà, cha mẹ cho ông ở từ đó đến nay. Ông có nộp đơn

yêu cầu phản tố nhưng ông xác định đây là ý kiến phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn, ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án, đại diện ngân hàng trình bày:* Tại Công văn số 103/NHN₀.TVT-TH, đại diện Ngân hàng không có yêu cầu, xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn là bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không gửi ý kiến cũng như không tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, anh T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, xin rút lại phần diện tích có căn nhà của ông M tại thửa số 2, chỉ yêu cầu trả lại phần đất tại thửa số 1, diện tích 56,1m² và phần mái che 2 diện tích 16,8m², nhà vệ sinh diện tích 2,6m². Thống nhất bản vẽ hiện trạng, thống nhất với giá thẩm định.

Ông M không đồng ý tháo dỡ, di dời trả lại phần mái che 2, nhà vệ sinh trả đất cho anh T, không yêu cầu chi phí di dời, đồng ý việc nguyên đơn không yêu cầu phân diện tích căn nhà chính tại thửa số 2 cho gia đình ông tiếp tục sử dụng, đồng ý di dời mái che 1, trả lại đất tại thửa số 1 sau 05 năm kể từ ngày xét xử. Thống nhất bản vẽ hiện trạng, thống nhất với giá thẩm định, ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn T đối với ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 phần diện tích 23,1m², tại thửa số 1 (sau khi trừ diện tích mái che số 1 (MC 1)).

Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời trả lại phần diện tích mái che số 2 (MC 2), diện tích 16,8m² và nhà vệ sinh (WC) diện tích 2,6m² cho anh T quản lý, sử dụng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn T đối với phần đất mái che 1 (MC 1), có diện tích 33,0m², tại thửa số 1.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Văn T tiếp tục cho gia đình ông M quản lý, sử dụng đối với phần đất tại thửa số 2, diện tích 92,2m².

Ghi nhận sự tự nguyện ông Trần Văn M di dời mái che 1, trả lại đất tại thửa số 1 sau 05 năm kể từ ngày xét xử 29/9/2025 đến ngày 29/9/2030. Các phần đất tọa lạc tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, anh Lê Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông Trần Văn M cùng các thành viên trong gia đình phải di dời toàn bộ phần mái che diện tích 33m², không chấp nhận việc kéo dài thời gian di

dời sau 05 năm như bản án sơ thẩm đã tuyên; đồng thời, không đồng ý hỗ trợ hoặc bồi thường bất kỳ khoản chi phí nào cho bị đơn.

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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về hình đơn kháng cáo của anh Lê Văn T được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng, Tòa án đã triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng bị đơn ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N2 có đơn xin vắng mặt, nên tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo của anh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn anh T xác định là của ông nội anh T là ông Lê Tấn H tặng cho cha anh là ông Lê Văn B và ông B tặng lại cho anh T, năm 2022 anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn ông M cũng xác định nguồn gốc đất là của ông ngoại ông là ông Lê Tấn H tặng cho mẹ ông là bà Lê Thị V1. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, buộc gia đình ông M1 tháo dỡ, di dời trả lại phần diện tích mái che số 2 (MC 2) diện tích 16,8m² và nhà vệ sinh (WC) diện tích 2,6m² cho anh T quản lý, sử dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh T tiếp tục cho gia đình ông M quản lý, sử dụng đối với phần đất tại thửa số 2, diện tích 92,2m². Sau khi xét xử sơ thẩm, ông M và các bị đơn khác không kháng cáo, đồng nghĩa với việc xác định các phần đất trên là thuộc quyền sử dụng của anh T.

[3.2] Đối với quyết định: Ghi nhận sự tự nguyện ông M di dời mái che 1, trả lại đất tại thửa số 1 sau 05 năm kể từ ngày xét xử 29/9/2025 đến ngày 29/9/2030; phần đất tọa lạc tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau. Anh T không đồng ý và có kháng cáo. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông M ấn định thời gian di dời phần mái che số 1 sau 05 năm từ ngày 29/9/2025 đến ngày 29/9/2030 là có ảnh hưởng đến quyền lợi của anh T. Trong trường hợp này ông M là người có nghĩa vụ, không phải là người có quyền lợi, nên việc ghi nhận sự tự nguyện của người có nghĩa vụ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi là không phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, phần di dời là mái che bên hông nhà ông M, không phải là căn nhà chính nên không ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông M. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo

của anh T về việc buộc gia đình ông M có nghĩa vụ di dời phần mái che khi có đơn yêu cầu thi hành án của anh T để ghi nhận sự tự nguyện của ông M về việc giao trả phần đất tại thửa số 1 cho anh T là phù hợp.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Văn T kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Anh T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001640 ngày 13 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 26 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn T đối với ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 phần diện tích 23,1m², tại thửa số 1 (sau khi trừ diện tích mái che số 1 (MC 1)).

Buộc bị đơn tháo dỡ, di dời trả lại phần diện tích mái che số 2 (MC 2), diện tích 16,8m² và nhà vệ sinh (WC) diện tích 2,6m² cho anh T quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn T đối với phần đất mái che 1 (MC 1), có diện tích 33,0m², tại thửa số 1.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lê Văn T tiếp tục cho gia đình ông M quản lý, sử dụng đối với phần đất tại thửa số 2, diện tích 92,2m².

4. Ghi nhận sự tự nguyện ông Trần Văn M về việc di dời mái che 1, trả lại đất tại thửa số 1 cho ông Lê Văn T.

Buộc ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 có nghĩa vụ di dời phần mái che số 1 để giao trả phần đất thửa số 1, diện tích 33m² cho anh Lê Văn T.

Các phần đất tọa lạc tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Mạnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 03/9/2025 của Công ty TNHH MTV T3)

5. Chí phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 cùng có trách nhiệm trả cho anh Lê Văn T số tiền 6.557.500 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng. Anh T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005567 ngày 05/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau), được chuyển thu án phí. Ông Trần Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Trần Bích T1, anh Trần Văn Đ1 cùng phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Văn T không phải chịu. Anh T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001640 ngày 13 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

7. 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, 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân 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**

Trương Thanh Dũng