

Bản án số: 284/2026/DS-PT
Ngày 30 tháng 3 năm 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 Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền - 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 Thị Ngọc Quyền- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 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:41/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 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:200/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1956

Căn cước số 096156003365 cấp ngày 18/11/2021.

Nơi cư trú: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1978. Căn cước số 096078003990 cấp ngày 28/6/2021. Nơi cư trú: Ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau. (Đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27 tháng 8 năm 2024). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Đức B - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Đào Thị V (còn gọi là Đào Thị D), sinh năm 1934. Căn cước số 096134002839 cấp ngày 01/11/2023. Nơi cư trú: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau (X xét xử vắng mặt).

2. Ông Đặng Văn M, sinh năm 1975. Căn cước số 096075008476 cấp ngày 24/8/2022. Nơi cư trú: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Văn M: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1971. Căn cước số 096071012334 cấp ngày 25/8/2021. Nơi cư trú: Ấp

B, xã T, tỉnh Cà Mau. (Đại diện theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2025). (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng N – Chi nhánh T2, Cà Mau. Địa chỉ: Ấp I, xã T, tỉnh Cà Mau. (Xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị V và ông Đặng Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/11/2024 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Phạm Thị Q trình bày:

Cha mẹ chồng của bà Phạm Thị Q là cụ Đặng Nhựt T1 và cụ Nguyễn Thị C tặng cho ông Đặng Văn H1 (chồng bà Q) và bà Q phần đất có diện tích 32.760 m², thuộc thửa 0438 và 0439, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

Hướng Nam của thửa đất giáp với phần đất của bà Đào Thị V, hiện nay do bà V và con là ông Đặng Văn M (sinh năm 1975) quản lý và canh tác. Bà Q có trồng bờ tràm phân chia hai thửa đất trên 30 năm nay.

Đến khoảng năm 2020, bà V và ông M đã đào đắp lấn chiếm sang phần đất của bà Q với kích thước: Ngang phía ngoài: 2,5 m; Ngang phía trong ruộng: 1m; Dài: 66 m; Tổng diện tích lấn chiếm: 115,5 m².

Bà Q phát hiện và yêu cầu bà V, ông M dừng việc lấn chiếm và trả lại đất, nhưng bà V, ông M hứa hẹn, trì hoãn và cho rằng sổ đỏ đã thế chấp ngân hàng nên không lấy ra để xác định ranh giới. Bà Q cho rằng bà V, ông M cố tình không xác định ranh giới để kéo dài thời gian và chiếm đất, nên bà Q yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị V và ông Đặng Văn M chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích đất 351,2m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 07/4/2025 của Công ty TNHH T3 tại Cà Mau.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đặng Văn M trình bày:

Ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q vì từ trước đến nay hai bên sử dụng chưa có cặm ranh cột mốc, tuy nhiên khi cha của ông còn sống có đào con kênh từ tiền tới hậu làm ranh, sau đó chú út là chồng của bà Q1 có xin trồng tràm lên đường kênh giữa đất của gia đình ông, nên ông xác định phần đất đánh tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T2.

Việc ranh đất sử dụng giữa hai bên từ trước đến nay có sự hiểu biết của người dân địa phương đã xác nhận theo các Tờ xác nhận của ông Huỳnh Văn B1, ông Lê Văn S, Lý Văn B2 và Huỳnh Văn C1 đã nộp cho Tòa án. Yêu cầu giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Đào Thị V trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q, thống nhất ý kiến ông M đã trình bày.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N – Chi nhánh T2, Cà Mau có cung hồ sơ thế chấp vay của bị đơn nhưng

không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến đối với khoản vay.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Q. Buộc bà Đào Thị V và ông Đặng Văn M trả lại cho bà Phạm Thị Q phần đất có diện tích 351,2m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau. *(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 07/4/2025 của Công ty TNHH T3 tại Cà Mau).*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2025, bà V, ông M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V, ông M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà V, ông M nộp trong thời hạn luật định, bà V được miễn đóng tạm ứng án phí, ông M đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Đào Thị V, Ngân hàng N – Chi nhánh T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Đối với các biên bản lấy lời khai ông Lê Văn S, ông Huỳnh Văn C1 và ông Lý Văn B2 được thu thập chưa đúng quy định, Hội đồng xét xử không sử dụng các lời khai này làm chứng cứ.

[1.4] Đối với diện tích tăng thêm so với đơn khởi kiện, thấy rằng phần diện tích tăng thêm do khi tiến hành đo đạc thực tế xác định đúng diện tích đất tranh

chấp và diện tích tăng thêm vẫn cùng một thửa đất, do đó cấp sơ thẩm giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà V, ông M đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q về yêu cầu bà V và ông M trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích đất 351,2m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất mà bà Q, bà V đang quản lý sử dụng các đương sự thống nhất xác định là của cụ Đặng Nhứt T1, cụ Nguyễn Thị C khai phá và tặng cho vợ chồng bà Q, vợ chồng bà V (chồng bà Q là con út, chồng bà V là con thứ 4 của cụ T1, cụ C).

Ngày 26 tháng 2 năm 1995, bà Đào Thị V được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất diện tích 30.500m² thuộc thửa số 0440 và 0441 tờ bản đồ số 03. Đến năm 2002, bà V đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc G thửa đất số 0440, diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 18.800m².

Ngày 20 tháng 3 năm 1998, bà Phạm Thị Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất diện tích 32.760m² thuộc thửa số 0438; 0439 tờ bản đồ số 03.

Thực tế, theo kết quả đo đạc nếu chưa tính phần đất đang tranh chấp 351,2m² thì bà Q đang trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất 30.698m²; phần đất phía bà V, ông M đang trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất 20.584,4m². So với diện tích được cấp quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 1995, 1998 thì phần đất sử dụng đất thực tế của bà Q sử dụng ít hơn so với quyền sử dụng đất được cấp; còn phần đất sử dụng thực tế của bà V nhiều hơn so với quyền sử dụng đất được cấp.

Ở phần giáp ranh thì phía bị đơn bà V có trồng dừa, chuối; còn phía nguyên đơn bà Q1 có trồng hàng tràm. Phía nguyên đơn cho rằng có trồng hàng tràm để phân định ranh với phía bị đơn từ trước đến nay trên 30 năm (chiều dài hàng tràm là khoảng 150m²). Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng xác định phía nguyên đơn trồng tràm trên 30 năm, lý do là phía nguyên đơn có xin nhờ trồng trên đất của bị đơn, tuy nhiên phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh là cho nguyên đơn mượn đất trồng tràm. Xét thấy, đường ranh hàng tràm trùng với ranh thực tế nguyên đơn xác định trong quá trình đo đạc. Ngoài ra, bản vẽ quyền sử dụng đất các bên được cấp đều là đoạn thẳng, không có đoạn gấp khúc nên trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn đã sử dụng phần đất mà phía nguyên đơn được cấp quyền sử dụng là có cơ sở.

Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp.*

...

Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.”

Bà V, ông M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, ông M; Chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V, ông M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các phần Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị V, ông Đặng Văn M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 415/2025/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Cà Mau.

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Các điều 147, 157, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 31, Điều 135 và Điều 236 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Phạm Thị Q.

Buộc bà Đào Thị V và ông Đặng Văn M trả lại cho bà Phạm Thị Q phần đất có diện tích 351,2m² tọa lạc tại ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 07/4/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Đo đạc Bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đào Thị V và ông Đặng Văn M phải trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị Q số tiền 13.508.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn M phải nộp 300.000 đồng. Bà Đào Thị V được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn M phải nộp 300.000 đồng. Ông Đặng Văn M đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007207 ngày 29/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (Phòng thi hành án dân sự khu vực 3-Cà Mau), được chuyển thu án phí. Bà Đào Thị V được miễn án phí.

4. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3-CM;
- Phòng THADS khu vực 3-CM;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Tăng Trần Quỳnh Phương