

Bản án số: 299/2026/DS-PT

Ngày 31-3-2026

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:** Bà Tiêu Hồng Phụng**Các Thẩm phán:** Ông Ninh Quang Thế

Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 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 08/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

CCCD số 095055000071, cấp ngày 13/4/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy O, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Khóm H, phường G, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

CCCD số 095059000350, cấp ngày 27/4/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Hồng C, sinh năm 1959 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Kim D, sinh năm 1990;

3. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1981;

4. Chị Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1980;

5. Anh Phạm Văn S, sinh năm 1986;

Người đại diện theo uỷ quyền của chị D, anh K, chị B, anh S: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959 (có mặt); Bà Dương Hồng C, sinh năm: 1959 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Trịnh Thị C1, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C1: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Ngân hàng TMCP L - Phòng G. Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C. Địa chỉ: Số G, đường N, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoài P - Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Tài Đ - Giám đốc chi nhánh, Văn phòng Đ1.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn V là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Phạm Văn V, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất của ông V khai phá từ năm 1975, đến năm 1995 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.060m², quá trình sử dụng đất đến nay không có tranh chấp, phần đất của ông V giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn M, có trụ đá làm ranh, cuối năm 2022 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn nên phải đổi lại nhưng khi đo đạc lại đất thì trụ đá phần đất giáp ranh giữa ông V và ông M đã mất, sau khi đo đạc thì phần đất ông V thiếu chiều ngang mặt lộ 01m, ông V có trao đổi với ông M thì ông M xác định không có lấn qua phần đất của ông V, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp với nhau. Phần đất trước đây là đất làm muối khi ông V sử dụng thì ông V có đo đạc diện tích ngang mặt lộ, sau này Nhà nước có thu hồi diện tích 309,9m² để nâng cấp tuyến đường G – Gành Hào, phần đất còn lại thì tiếp tục sử dụng, nhưng ông V không có đo đạc lại.

Trước đây khi ông M sang đất thì ông M có cất nhà lá trên phần đất ông V không ngăn cản là do ông V nghĩ không có lấn qua đất ông V, đến tháng 12/2022 ông V đo đạc thì thiếu đất nên mới biết ông M đã lấn đất của ông V, tháng 01/2023 thì ông M cất nhà tường kiên cố, ông V có nhờ Ủy ban nhân dân xã N1 nhưng ông M vẫn cất nhà. Qua đo đạc thực tế diện tích 123,2m². Sau đó ông V có thỏa thuận được với ông M diện tích 107,9 m². Nay ông V chỉ yêu cầu ông M trả phần đất diện tích 15,3m² (ngang mặt lộ 0,95m) mà ông M lấn chiếm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông M sang của P1 (không biết họ tên) đến nay hơn 30 năm diện tích khoảng 04 công, khi sang thì không có đo đạc nhưng có ông V chỉ ranh và có cặm cây, sau đó ông M có trồng 01 cây cóc coi như là ranh đất 02 bên thì ông V cũng không nói gì cả, sau khi sang đất xong thì sử dụng để cất nhà lá phần đất phía trước, còn phần đất phía sau thì để nuôi cá, tôm đến nay không có tranh chấp. Năm 1995 ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông M đứng tên. Năm 2022 ông M được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Năm 2023 thì ông M cất nhà tường cho con tên Nguyễn Kim D ở, cũng cất ngay vị trí căn nhà lá trước đây và ông M có chừa ra vài tấc. Trước đây khi ông M sử dụng đất cất nhà là ông V cũng không ngăn cản gì, khi Nhà nước thu hồi đất làm lộ Giá Rai – Gành Hào thì ông V có chỉ ranh đất cho ban giải phóng mặt bằng, ông V cũng không có nói gì chứng tỏ ông V cũng thừa nhận ranh đất giữa 02 bên. Tuy nhiên sau này ông V đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thiếu 01m (ngang mặt lộ) nên xác định ông M lấn. Thực tế ông M sử dụng đúng ranh đất của ông M chứ không lấn qua đất ông V. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 (nay là Ngân hàng L) để vay tiền. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông M giao trả 15,3 m² đất theo đo đạc thì ông M không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng C trình bày:

Bà C thống nhất với lời trình bày của ông M, bà C xác định phần đất gia đình bà C đã sử dụng ổn định hơn 30 năm nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý giao trả theo yêu cầu của ông V.

Anh Trương Thanh N đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Ngày 31/8/2023 vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Dương Hồng C có ký hợp đồng hạn mức tín dụng vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L) số tiền 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn nuôi tôm thẻ ao bạt, thời hạn vay là 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay ông M và bà C có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 173, 171, tờ bản đồ số 78, diện tích 2.351,6m² và 300m² tọa lạc ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau và thửa số 1304, tờ bản đồ số 11, diện tích 23.246m², tọa lạc ấp G, xã L, tỉnh Cà Mau. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông M và bà C đã thực hiện đúng quy định đã thỏa thuận. Nay giữa ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Văn M có xảy ra tranh chấp đất với nhau, nhưng diện tích đất tranh chấp nhỏ, không ảnh hưởng đến hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn M trả diện tích 15,3m².

Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn M đối với diện tích 107,9m².

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Phạm Văn V có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M trả lại cho ông V phần đất có diện tích 69,9 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thúy O là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà O tranh luận: Theo bản vẽ năm 2023 phần đất ông V đang quản lý, sử dụng diện tích là 1.370,3m² nhưng đến bản vẽ năm 2025 diện tích chỉ còn 1.292,6m² đối trừ lại ông V mất phần diện tích là 77,7m². Khi đo đạc xác định diện tích tranh chấp là 107,9m² thì mũi tên xác định phần diện tích 107,9m² và phần diện tích 15.3m² là của bên ông V chứ không phải bên ông M. Tổng diện tích hiện ông V đang quản lý trên giấy và đo đạc thực tế đối trừ với phần diện tích nhà nước đã thu hồi thì phần đất của ông V còn thiếu. Đề nghị hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ rõ ràng để làm rõ lí do vì sao có sự chênh lệch diện tích giữa 2 bản vẽ năm 2023 và năm 2025 để đảm bảo quyền lợi của ông V, chưa làm rõ diện tích đình chỉ là ở vị trí nào trong bản vẽ.

Ông M tranh luận: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông V, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà C không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo được nguyên đơn ông Phạm Văn V thực hiện đúng quy định, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 28/02/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/6/2025, ông Phạm Văn V yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả phần đất có diện

tích 123,2m². Tại cấp sơ thẩm ông V rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất là 107,9m² và ông V chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả phần đất diện tích là 15,3 m² tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau). Từ đó, cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với phần đất có diện tích 107,9m² và chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu ông M trả phần đất có diện tích 15,3m² là phù hợp.

Tại đơn kháng cáo ông V yêu cầu ông M trả lại phần đất có diện tích 69,9m² là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Tòa án chỉ xem xét kháng cáo của ông V trong phạm vi yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất là 15,3m². Tại phần tranh luận tại phiên tòa, bà O là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cho rằng cấp sơ thẩm thiếu sót trong việc thu thập, chứng cứ là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung yêu cầu này của bà O.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện:

Tại Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 đo vẽ thể hiện diện tích 15,3m² thuộc một phần thửa 173, tờ bản đồ 78 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn M đứng tên được cấp ngày 20/12/2022.

Năm 2012, Nhà nước có thu hồi một phần đất của ông V, ông M để làm lộ Giá Rai - Gành Hào, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của ban giải phóng mặt bằng thể hiện diện tích đất của ông V được sử dụng (ngang mặt lộ) là 19,61m. Đối chiếu với Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký thể hiện diện tích đất ông V đang sử dụng (ngang mặt lộ) là 19,60m thì phần diện tích đất của ông V sử dụng cũng tương đối đúng với diện tích đã được cấp (chênh lệch 0,01m).

Mặt khác, ông V cũng thừa nhận trong quá trình sử dụng đất từ trước đến nay ông V không có sử dụng phần đất tranh chấp, mà do gia đình ông M sử dụng. Do đó, không đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Văn M lấn chiếm phần đất có diện tích 15,3m² của ông Phạm Văn V.

Nhận thấy, bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V về việc buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại diện tích đất 15,3m² là có căn cứ. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V nên cấp sơ thẩm buộc ông V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V có kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông V.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn V thuộc diện người cao tuổi có đơn xin miễn nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn M trả phần đất có diện tích 15,3m², tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Phạm Văn V đối với ông Nguyễn Văn M đối với phần đất có diện tích 107,9m².

(Kèm theo Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ1 (bút lục A)).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Phạm Văn V phải chịu số tiền 9.585.700 đồng, ông V đã dự nộp và thanh toán xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Phạm Văn V được miễn toàn bộ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn V được miễn nộp và miễn dự nộp.

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

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.

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 8 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 8 - 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**

Tiêu Hồng Phụng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ninh Quang Thế

Đỗ Cao Khánh

Tiêu Hồng Phụng

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 8 - 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**

Tiêu Hồng Phụng