

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

Bản án số: 339/2026/DS-PT
Ngày 04 – 5 – 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 Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

- Ông Đặng Minh Trung.
- Ông Đỗ Cao Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 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: 27/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1966.

Căn cước công dân số: 096066002619; cấp ngày 07/01/2026; nơi cấp: Bộ C1.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, (xã T cũ) xã T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Khương Thị L**, sinh năm 1960.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, (xã T cũ) xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trần Văn V, sinh năm 1982 (con bà L) (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, phường G, tỉnh Cà Mau.

3.2. Anh Trần Văn T, sinh năm 1987 (con bà L) (có mặt).

Căn cước công dân số: 096086004384; cấp ngày 13/01/2026; nơi cấp: Bộ C1.

Địa chỉ: Số D, Trần Hưng Đ, Khóm D, (Phường E, Tp Cà Mau cũ), Phường T, tỉnh Cà Mau.

3.3. Anh **Trần Bảo T1**, sinh năm 1992 (con bà L) (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, (xã T cũ) xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Trước đây vợ chồng ông C, bà T2 được cha mẹ cho một phần đất và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 694242, thửa 4 tờ bản đồ 23 với diện tích 2.884m² vào ngày 16/9/2005 đứng tên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Phụng T2. Trong quá trình vợ chồng chung sống phát sinh mâu thuẫn, nên yêu cầu ly hôn và được Toà án giải quyết cho ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 52/2015/HNGĐ-ST ngày 30/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình và Bản án phúc thẩm số 66/2015/HNGĐ-PT ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Phần tài sản chung yêu cầu chia là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số AC 694242, thửa 4 tờ bản đồ 23 với diện tích 2.884m² chia đôi. Theo Bản án thì bà T2 nhận 01 phần, ông C nhận phần còn lại của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 23 với diện tích 1.387,25m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Sau đó, ông cho người em rể là ông Nguyễn Hoàng P mượn canh tác. Đến năm 2021, ông về sử dụng cho đến nay thì phát hiện phần đất của ông bị bà L làm hàng rào bằng bê tông lấn chiếm. Theo đo đạc thực tế tại bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 02/7/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH T5 tại Cà Mau thực hiện, phần đất bà L lấn chiếm tại các thửa ký hiệu CLN4/32,4m² và thửa ký hiệu CLN6/21,4m², tổng diện tích là 53,8m².

Do đó, ông C yêu cầu buộc bà Khương Thị L phải tháo dỡ hàng rào từ điểm M3 đến M13 và từ điểm M14 đến M7 để trả lại cho ông phần đất diện tích là 53,8m² tại các thửa ký hiệu CLN4/32,4m² và thửa ký hiệu CLN6/21,4m², tọa lạc tại ấp T, (xã T, huyện T cũ), xã T, tỉnh Cà Mau.

Theo bị đơn bà Khương Thị L trình bày: Phần đất gia đình bà đang quản lý sử dụng bao gồm 03 phần, phía tiếp giáp lộ có chiều ngang 21,01m, phía sau hậu chiều ngang 21m, phần chiều dài giáp Trần Hòa P1 ranh giới không tranh chấp nên bà không trình bày.

Thứ nhất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ166633 do UBND huyện T cấp ngày 27/4/2004 đứng tên Trần Văn T3 thửa 2 tờ bản đồ 23 diện tích 518m² (293m² đất thổ cư và 225m² đất trừ bảo lưu), tương ứng với kích thước ngang 14,96m, dài 33,93m (kích thước theo bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận, kèm theo hồ sơ trích lục cấp giấy chứng nhận và sổ mục kê có xác nhận Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C).

Thứ hai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 720516 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/12/2019 đứng tên Trần Văn T3, bà Khương Thị L thửa 3 tờ bản đồ 23 diện tích 269,9m² (ngang 6,05m, dài 44,71m).

Thứ ba, đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã T ngày 18/12/2006. Theo đó, bà Dương Thị T4 chuyển nhượng cho ông Trần Văn T3 (chồng Khương Thị L) diện tích 365m² (ngang 21m, dài 17,3m) giáp ranh có xác nhận của bà Nguyễn Phụng T2 là vợ ông Nguyễn Văn C, thời điểm này phần đất do bà T2 quản lý sử dụng, ông C thường xuyên không có ở địa phương.

Như vậy, theo pháp lý thì phần đất tiếp giáp lộ xi măng hiện hữu của gia đình bà ngang mặt tiền là 21,01m (14,96m + 6,05m), phía sau hậu có chiều ngang 21m (theo giấy chuyển nhượng ngày 18/12/2006 có xác nhận giáp ranh của bà Nguyễn Phụng T2, có cắm trụ đá).

Theo hiện trạng chiều ngang phần đất tiếp giáp lộ xi măng: Phần đất gia đình bà đã xây dựng hàng rào xung quanh có kích thước ngang 19,95m, còn thiếu 1,06m so với giấy chứng nhận được cấp (chiều ngang 21,01m).

Chiều ngang phần đất phía sau: Đã xây dựng hàng rào 18,6m, còn thiếu 2,4m so với giấy chuyển nhượng ngày 18/12/2006 có xác nhận của UBND xã T và bà Nguyễn Phụng T2 (ngang 21m).

Mặt khác, tại buổi hòa giải tranh chấp ngày 14/12/2023 tại UBND xã T, ông Nguyễn Văn C thống nhất phần ranh phía trước (tiếp giáp lộ xi măng) và thống nhất phần ranh phía sau và cho rằng bà chiếm 50m² phần đất ở giữa là hoàn toàn không có cơ sở, bởi vì: Theo hiện trạng phần đất bà quản lý sử dụng khoảng năm 1999 đến nay từ trước ra sau là đường thẳng, bản đồ địa chính qua các thời kì, giấy chứng nhận cấp cũng là đường thẳng. Do đó, ông Nguyễn Văn C cho rằng gia đình bà chiếm phần đất diện tích 50m² là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Khương Thị L. Buộc bà L trả cho ông C phần đất diện tích lấn chiếm là 53,8m² bằng giá trị, tính theo chứng thư thẩm định giá với số tiền là 26.900.000 đồng.

2. Ông C, bà L và các đương sự có liên quan, tự mình liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp mới, cấp đổi hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/12/2025, ông Nguyễn Văn C kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bị đơn trả đất, chứ không đồng ý nhận giá trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

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

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 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: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Văn C yêu cầu buộc bà Khương Thị L phải tháo dỡ hàng rào từ điểm M3 đến M13 và từ điểm M14 đến M7 để trả lại cho ông phần đất diện tích là 53,8m² tại các thửa ký hiệu CLN4/32,4m² và thửa ký hiệu CLN6/21,4m², tọa lạc tại ấp T, (xã T, huyện T cũ), xã T, tỉnh Cà Mau.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C:

[3.1] Tổng diện tích đất các bên đương sự đang tranh chấp 53,8m² (trong đó thửa ký hiệu CLN4/32,4m²; thửa ký hiệu CLN6/21,4m²). Tại Công văn số 06/CTTC ngày 19/3/2026 của Chi nhánh Công ty TNHH T5 tại Cà Mau cung cấp thông tin đất đai, thể hiện: Đối với thửa ký hiệu CLN4/32,4 m² (trong đó: Thuộc một phần thửa đất số 1059: Diện tích 7,3 m²; Thuộc một phần thửa đất số 892: Diện tích 25,1 m²); Đối với thửa ký hiệu CLN6/21,4m² (trong đó: Thuộc một phần thửa đất số 1059: Diện tích 0,5 m²; Thuộc một phần thửa đất số 892: Diện tích 11,4 m²; Thuộc một phần thửa đất số 4: Diện tích 9,5 m²). Theo hiện trạng sử dụng đất, thể hiện: Thửa số 1059 do bà Khương Thị L đang quản lý, sử dụng; thửa số 4 và 892 do ông Nguyễn Văn C đang quản lý, sử dụng (bút lục 01, 87, 88). Như vậy, trong tổng diện tích đất ông C tranh chấp với bà L, có diện tích 7,3m² + 0,5m² do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toà án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp 53,8m² thuộc thửa 4, tờ bản đồ 23 do ông Nguyễn Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác.

[3.2] Xét quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào năm 2005 (bút lục 01), theo hình thức cấp đại trà, không đo đạc thực tế, nên độ chính xác không cao. Do đó, không

có căn cứ để xác định diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để làm căn cứ quyết định.

[3.3] Xét về mục đích và hiện trạng sử dụng đất: Mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm; hiện trạng giáp ranh giữa 02 thửa đất đang tranh chấp có trồng trụ đá làm ranh, bà L xây tường rào.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận ranh giới giữa 02 thửa đất là trụ đá được các bên trồng làm ranh. Bà L1 xây dựng hàng rào năm 2018, khi đó đất của ông C được ông C cho ông Nguyễn Hoàng P mượn sử dụng và cũng xác định ranh là trụ đá. Bà L xây dựng hàng rào trong trụ đá bên phần đất của bà (không lấn ra khỏi trụ đá làm ranh). Cho nên, không có căn cứ xác định bà L lấn chiếm đất của ông C.

[3.4] Diện tích đất tranh chấp 53,8m², như nhận định tại tiểu mục [3.1] chỉ một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, nhưng đều do bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng. Đáng lý, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả diện tích 53,8m², nhưng cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng thực tế khách quan. Song, bị đơn bà Khương Thị L đã đồng ý với bản án sơ thẩm và không kháng cáo. Việc bị đơn bà L đồng ý và không kháng cáo thể hiện ý chí tự nguyện của đương sự.

[3.5] Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo, nhưng không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176, 189, 190, 236 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a, c khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bà Khương Thị L. Buộc bà L trả cho ông C giá trị phần đất diện tích 53,8m² là 26.900.000 đồng (Hai mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Cụ thể: Phần đất mà ông C yêu cầu bà L cùng với những người đang ở trên đất phải trả lại cho ông diện tích là 53,8m² tại các thửa ký hiệu CLN4/32,4m² và thửa ký hiệu CLN6/21,4m², trên các thửa đất có hàng rào tính từ điểm M3 đến M13 và từ điểm M14 đến M7, căn cứ theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 02/7/2024 do Chi nhánh Công ty TNHH T5 tại Cà Mau thực hiện.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 02/7/2024 do Chi nhánh Công ty TNHH T5 tại Cà Mau thực hiện)

Ông C, bà L và các đương sự có liên quan, có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp mới, cấp đổi hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu 15.058.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng). Ông C đã nộp và chi xong 15.058.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng). Buộc bà L phải nộp lại 15.058.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả cho ông C.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Nguyên đơn ông C không phải chịu. Ngày 26/12/2023, ông C đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0015906 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (nay Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cà Mau), được hoàn lại cho ông C.

Bị đơn bà L được miễn nộp án phí sơ thẩm.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 11/12/2025, ông C dự nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006264 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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 2- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2- 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**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí