

Bản án số: 345/2026/DS -PT
Ngày: 06 -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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Bà Tiêu Hồng Phương

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 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: 700/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Hồng C, sinh năm 1964; 096164000661, cấp ngày 16/4/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau). (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Chung Tấn Q, sinh năm 1976 CCCD số 096076015373, cấp ngày 01/9/2021 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Cẩm T, sinh năm 1974 CCCD số 096174008282, cấp ngày 01/9/2021

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Cẩm T: Chị Định Ngọc Tuyết N, sinh năm 1999; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Hồng H, sinh năm 1966 (em ruột bà C); Địa chỉ cư trú: Khóm

E, phường E, Thành Phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Phường T, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Trương Mỹ Á, sinh năm 1973 (em ruột bà C); Địa chỉ cư trú: Khóm F, phường E, Thành Phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Phường T, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Phan Văn D, sinh năm 1953; Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã G, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là xã N, tỉnh Cà Mau).

4. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2024, ngày 21/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trương Hồng C trình bày:

Năm 1988 bà C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu S phần đất và nhà chiều ngang 4,5m (vị trí liền kề với đất của ông Hồ Quốc Đ, nay là ông Q, bà C sử dụng) dài từ Quốc lộ F đến giáp sông B. Đến năm 1989 bà C nhận chuyển nhượng thêm phần đất kế cận từ ông Phan Văn D chiều ngang 4m chạy dài từ Quốc lộ F đến giáp sông B, cả hai phần đất khi chuyển nhượng đều có lập thành văn bản, có chính quyền địa phương xác nhận nhưng đã bị thất lạc.

Khi nhận chuyển nhượng ông D có cho bà thêm phần đất chiều ngang 0,5m (vị trí nằm giữa phần nhà của bà với phần đất của ông D, không phải vị trí phần đất tranh chấp hiện nay) dài từ quốc lộ F đến sông B để làm đường thoát nước, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà quản lý sử dụng không tranh chấp đến năm 2014 mới phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông Q. Khi tranh chấp có hoà giải ở Ủy ban nhân dân xã T, do ông Q ngăn công trình xây dựng, khi đó có thoả thuận phần đất 0,3m ngang này phía bà chừa ra dùng làm đường thoát nước, không được xây dựng công trình.

Tuy nhiên, vợ chồng ông Q cất nhà lấn qua phần đất của bà ngang 0,3m, dài từ Quốc lộ F đến giáp sông B. Bà có ngăn cản và yêu cầu hoà giải nhưng không thành nên bà C khởi kiện yêu cầu ông Q, bà T tháo dỡ một phần mái che trả lại cho bà phần đất theo bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH P đất toạ lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau).

Bà C thống nhất giá trị tài sản tranh chấp, cụ thể: đất số tiền 46.818.000 đồng, mái che số tiền 381.000 đồng.

Bị đơn ông Chung Tấn Q và bà Nguyễn Cẩm T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông bà nhận chuyển từ ông Hồ Quốc Đ vào năm 2003, nhưng giấy tờ do ông Hồ Văn B là cha ông Đấu chuyển nhượng, phần đất ngang 5,5m dài chạy dài từ Quốc lộ F đến giáp sông B), trong giấy chuyển nhượng đất ai sửa chữa ông bà không biết do giấy này lúc sang vợ chồng ông đưa cho người cho vợ chồng ông mượn tiền sang đất, việc sửa này là không hợp lý. Hiện phần đất trên bà T đăng ký kê khai, nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông quản lý sử dụng đến năm 2014 phát sinh tranh chấp với bà C, vụ việc có hoà giải ở địa phương nhưng không thành. Phần đất giáp ranh giữa hai bên quản lý sử dụng không có cột mốc phân định ranh giới thửa đất. Vợ chồng ông không có xây dựng nhà lấn chiếm, chỉ có mái tol nghiêng qua phần

không gian của phần đất tranh chấp. Phần đất đang tranh chấp là đất trồng do vợ chồng ông quản lý nên vợ chồng ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

Bà T ông Q thống nhất giá trị tài sản tranh chấp, cụ thể: Đất số tiền 46.818.000 đồng, mái che số tiền 381.000 đồng

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

Áp dụng Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hồng C về việc yêu cầu ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T di dời thành quả lao động giao trả đất cho bà.

2. Buộc ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T tháo dỡ thành quả lao động giao trả cho bà Trương Hồng C phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Cạnh giáp lộ mốC M3, M4 dài 0,3m, cạnh giáp sông B mốC M7, M8 dài 0,3m, cạnh giáp đất, ông Q bà T mốC M3, M8 dài 16,87m, cạnh giáp đất bà C mốC M4, M7 dài 16,88m, diện tích 5,1m², tại ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau (theo bản vẽ hiện trạng ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Công ty P). Bà Trương Hồng C được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2025, ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: ông Q bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là bà C khởi kiện ông Q, bà T yêu cầu giao trả lại phần đất diện tích 5,1m có vị trí, kích thước. Ông Q bà T không đồng ý, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C nên ông Q bà T kháng cáo.

[2] Kháng cáo của ông Q bà T thực hiện trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: phần đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 5,1m, có chiều ngang 0,3m chiều dài 16,8m được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Công ty P. Có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế: Cạnh giáp lộ mốc M3, M4 dài 0,3m, cạnh giáp sông B mốc M7, M8 dài 0,3m, cạnh giáp đất, ông Q bà T mốc M3, M8 dài 16,87m, cạnh giáp đất bà C mốc M4, M7 dài 16,88m. Trích đo một phần thửa đất số 54, 55, 56, 259 tờ bản đồ số 42, chỉnh lý năm 2018, địa điểm ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau.

[3.1] Lời trình bày của bà C và diễn biến tại phiên tòa thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Phan Văn D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 chuyển nhượng lại cho Nguyễn Hữu S. Năm 1988 ông S chuyển nhượng lại nhà đất cho bà C chiều ngang 4,5m, chiều dài từ Q 63 đến giáp sông B. Đến năm 1989 bà Á (em ruột của bà C) nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn D chiều ngang 04m, chiều dài từ Q 63 đến giáp sông B. Đồng thời ông D cho bà Á thêm 0,3m để làm đường thoát nước.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024 (BL140) bà Á xác định phần trình bày của bà có nội dung nhận chuyển nhượng đất của ông D là không đúng do bà C nhận chuyển nhượng của ông D.

Tại tờ tường thuật ngày 28/4/2014 ông S xác định ông nhận chuyển nhượng của ông T1 chiều ngang 04m, nhà sàng là 4,5m, ông T1 nói khi sửa chữa trả lại cho ông D 05 tấc, ông S chuyển nhượng lại cho bà C chiều ngang 04m.

[3.2] Ông Q, bà T xác định nguồn gốc đất là của ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hồ Quốc Đ vào năm 2003. Theo “Hợp Đồng Sang Nền Nhà” ngày 22/6/2003 (BL36) thể hiện người chuyển nhượng là ông Hồ Văn B, diện tích chuyển nhượng là “6,5m” có sửa số “6”, theo bản vẽ hiện trạng ngày 17/9/2025. ông Q xác định ông nhận chuyển nhượng ngang 5,5m. Việc sửa số trong Hợp đồng thì ông không biết ai sửa.

[4] Xét thấy, việc chuyển nhượng, việc trả đất và tặng cho đất nói trên đều thể hiện bằng lời nói không có giấy tờ chứng minh cho lời trình bày của các đương sự.

Xét thấy cả hai phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các đương sự có đăng ký kê khai tại sổ mục kê thể hiện phần đất bà C đang ký thửa 55 diện tích là 83m², thửa 54 diện tích 72m². Phần đất ông Q bà T đăng ký thửa số 56 diện tích 86,2m² có cạnh chiều ngang 4,69m.

Thực tế quá trình quản lý sử dụng cả hai phần đất thể hiện bà C quản lý ngang 8,58m, diện tích 145,6m², ông Q bà T quản lý 4,23m diện tích 69.5m² và phần đất các đương sự đang tranh chấp là ngang 0,3m. Như vậy cả hai phần đất đều thiếu so với diện tích các đương sự đăng ký kê khai.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp ngày 08/9/2025 thể hiện: Trên phần đất tranh chấp cạnh giáp sông B có xây gạch bó nền cũ. Bà C xác định phần xây gạch bó nền là phần nền nhà cũ của bà C trước đây,

còn bà T ông Q xác định nền gạch là do ông bà xây. Nên không có căn cứ xác định ranh đất giữa bà C và ông Q bà T ở vị trí nào.

[5] Tuy nhiên tại hồ sơ thể hiện biên bản thỏa thuận ranh đất để tiến hành xây dựng ngày 29/4/2014, bà C yêu cầu căn cứ vào biên bản nêu trên. Nội dung biên bản thể hiện bà C khi xây dựng nhà thì giữa bà C và ông Q phát sinh tranh chấp, ông Q không đồng ý cho bà C xây dựng do hai bên tranh chấp ranh đất. Đến ngày 29/4/2014 thì ông Q bà C đã thống nhất thỏa thuận bà C chừa ra 30cm để làm đường nước sử dụng chung, biên bản được bà T, ông Q thừa nhận có sự việc thỏa thuận như biên bản nêu trên.

Điều này thể hiện bà C đồng ý cùng ông Q thỏa thuận giữa bà C, ông Q không được xây dựng nhà lấn sang phần 30cm, phần đất này dùng chung để làm mương thoát nước. Và thực tế cả hai bên đã tuân thủ đúng quy định như thỏa thuận không xây dựng trên phần đất 30cm trên. Việc thỏa thuận của các đương sự tại biên bản thỏa thuận nêu trên thì 30 cm trên là dùng để sử dụng chung cho hai gia đình bà C và gia đình ông Q. Lẽ ra các bên nên tuân thủ đúng theo thỏa thuận là sử dụng phần đất tranh chấp làm mương thoát nước chung cho cả hai gia đình. Do các đương sự đã phát sinh tranh chấp nên phần đất 30cm thì mỗi bên được quản lý sử dụng $\frac{1}{2}$ phần đất trên là phù hợp theo biên bản thỏa thuận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hồng C yêu cầu ông Q bà T giao lại toàn bộ phần đường thoát nước 30cm là chưa phù hợp theo biên bản thỏa thuận nêu trên nên cần sửa án sơ thẩm giao lại cho bà C $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp là phù hợp.

[7] Chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định.

Bà Trương Hồng C nộp chi phí định giá số tiền 6.048.000 đồng (BL97). Sau khi vụ án được xét xử sơ thẩm lại ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T nộp chi phí đo đạc số tiền 4.775.000 đồng. Được đối trừ, chênh lệch số tiền 1.273.000 đồng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$, ông Q bà T trả lại cho bà C 636.500 đồng.

Án phí sơ thẩm bà C phải chịu trên phần diện tích đất không được chấp nhận, ông Q bà T phải chịu trên phần diện tích đất được chấp nhận cho nguyên đơn.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Chung Tấn Q và bà Nguyễn Cẩm T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2025/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

Tuyên xử:

Áp dụng Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hồng C đối với ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T.

2. Buộc ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T giao trả cho bà Trương Hồng C phần đất có diện tích 2,55m² tọa tại ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau theo đo đạc thực tế như sau:

- Trên cạnh M3M4 giáp lộ, từ điểm mốc M4 lấy qua 0,15m;
- Trên cạnh M7M8 giáp sông B, từ điểm mốc M7 lấy qua 0,15m;
- Cạnh M4M7 dài 16,88m (giáp với thửa số 2);
- Cạnh còn lại dài 16,87m giáp với phần đất 2,55 m² không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, phần đất này giáp thửa số 1.

Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Công ty P. Bà Trương Hồng C được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hồng C đối với việc yêu cầu ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm G trả phần đất còn lại có diện tích 2,55m² tọa tại ấp E, xã T, tỉnh Cà Mau.

3. Các vấn đề khác:

Chi phí tố tụng: Bà Trương Hồng C đã nộp chi phí định giá số tiền 6.048.000 đồng; ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T đã nộp chi phí đo đạc số tiền 4.775.000 đồng. Bà Cẩm chịu ½ chi phí nêu trên; Ông Q, bà T chịu ½ chi phí nêu trên. Đối trừ số tiền đã nộp, ông Q bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà C 636.500 đồng.

Kể từ ngày bà Trương Hồng C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Chung Tấn Q, bà Nguyễn Cẩm T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Q, bà T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Hồng C phải chịu 1.170.000 đồng, ngày 27/3/2024, bà C có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (biên lai thu tiền số 0016083) tại Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Thới Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cà Mau) được chuyển thu, số tiền còn thiếu bà C phải nộp tiếp 870.000 đồng.

Ông Q bà T phải chịu án phí 1.170.000 đồng, ngày 06/01/2025 ông Q bà T nộp 600.000 đồng (biên lai số 0016740) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cà Mau) được chuyển thu đối trừ, ông Q bà T phải nộp tiếp 570.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q bà T không phải chịu, ngày 10 tháng 10 năm 2025 ông Q bà T có nộp 300.000 đồng (lai thu số 0001555) tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông Q bà T được nhận lại.

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 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.

3. 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**

Đinh Cẩm Đào