

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 787/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tân

Bà Tiêu Hồng Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên 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 Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 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: 540/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2026/DS-ST ngày 13/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 727/2026/QĐXX-PT ngày 04 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Dương Minh H, sinh năm: 1950; CCCD số: 096050001727, cấp ngày 18/10/2022 và bà Hứa Kim H1, sinh năm: 1957; CCCD số: 096157000365, cấp ngày 13/4/2021; cùng địa chỉ cư trú: Số G, đường H, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (cả hai có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1965; CCCD số: 096165006015, cấp ngày 13/01/2025; địa chỉ cư trú: Khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư, Hồ Minh T – Công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lưu Kim C, sinh năm: 1984; CCCD số: 096084008109, cấp ngày 26/6/2025 và bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm: 1985; CCCD số: 096185009262, cấp ngày 09/11/2024; cùng địa chỉ: Khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau (xin không tham gia tố tụng).

- Người kháng cáo: Ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của nguyên đơn:

Ông Dương Minh H, bà Hứa Kim H1 là chủ thửa đất số 74, tờ bản đồ số 19 toạ lạc khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau, được cấp quyền sử dụng ngày 17/01/2011, loại đất trồng lúa, có tứ cận: Cạnh ngang mặt tiền giáp lộ Phụng Hiệp dài 08 mét; cạnh ngang mặt hậu giáp dự án A dài 08 mét; cạnh dài bên phải giáp đất bà Nguyễn Thị Đ từ lộ Phụng Hiệp đo vào dài 135,725 mét; cạnh dài bên trái giáp đất ông Châu Hoàng V và bà C1 Kiên Định từ lộ Phụng Hiệp đo vào dài 133 mét. Tổng diện tích đất được cấp quyền sử dụng là 1.073,7m². Nguồn gốc đất ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N năm 2010. Gần đây phát hiện đất bị thiếu, do bà Đ đã xây dựng một phần kiến trúc nhà tạm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà. Việc xây dựng không có sự đồng ý xác định ranh giới già các bên. Diện tích đất bà Đ lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 19,6m² (thể hiện tại bản vẽ của Công ty TNHH P phát hành ngày 27/02/2026). Ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ kiến trúc trên đất tranh chấp, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 19,6m²; Yêu cầu bà Đ chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H trình bày, khi cán bộ đo đạc của cơ quan có thẩm quyền đo đạc vào ngày 20/5/2021 để xác định diện tích đất thu hồi của vợ chồng ông thì bà Đ có ký giáp ranh. Kết quả đo đạc cạnh tiếp giáp phần ranh giới giải phóng mặt bằng của vợ chồng ông có kích thước 8,32m. Nay đo đạc còn 8,05 là thiếu. Mặt tiếp giáp lộ Phụng Hiệp hiện còn 7,82m nên đất ông vẫn thiếu. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại vợ chồng ông phần đất lấn chiếm với diện tích 19,6m² thể hiện tại vị trí M2M11M12M14 Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH P phát hành ngày 27/02/2026.

Theo trình bày của bị đơn:

Phần đất của bà Nguyễn Thị Đ đang quản lý, sử dụng giáp ranh với đất ông Dương Minh H, bà Hứa Kim H1 toạ lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau là đất có nguồn gốc của cha bà là ông Nguyễn Văn T1 để lại cho bà thừa kế và được ghi nhận quyền sử dụng vào năm 2018. Sau khi kiểm tra lại vị trí đất, bà Đ xác định bà không lấn chiếm đất của ông H, bà H1 nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông H, bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lưu Kim C và bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Phần đất và kiến trúc nhà trên đất tranh chấp giữa ông Dương Minh H, bà Hứa Kim H1 với bà Nguyễn Thị Đ là đất và nhà của bà Nguyễn Thị Đ. Ông C, bà D thuê nhà, đất của bà Đ để kinh doanh, thời hạn thuê là 10 năm (từ năm 2021 đến năm 2031). Ông C, bà D không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông C, bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2026/DS-ST ngày 13/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, quyết định: Áp dụng các Điều 37, 236 Luật đất đai; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ kiến trúc, trả lại ông H, bà H1 phần đất tranh chấp với diện tích 19,6m², toạ lạc tại khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau (vị trí từ M2M11M12M14 thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH P ký phát hành ngày 27/02/2026).

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

Ngày 24/7/2026, ông Dương Minh H, bà Hứa Kim H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử buộc bà Đào D1 công trình xây dựng, trả lại cho ông, bà phần đất chiều ngang 0,45m, chiều dài 20m, diện tích 09m². Về án phí tố tụng: bà Đ có trách nhiệm trả 11.530.080 đồng và số tiền thẩm định giá là 5.832.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, bà H1 nộp đơn bổ sung nội dung kháng cáo ghi ngày 21/9/2026 yêu cầu Tòa phúc thẩm xử buộc bà Nguyễn Thị Đào D1 công trình xây dựng, trả lại cho nguyên đơn phần đất 19.60m².

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Dương Minh H, bà Hứa Kim H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông H cho rằng, đất ông có nguồn gốc từ đất bà Huỳnh Xuân M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, bà N chuyển nhượng lại cho ông. Theo hồ sơ quyền sử dụng đất của bà M đất có các cạnh ngang và cạnh dọc vuông góc nhau, độ dài cạnh mặt tiền bằng cạnh mặt hậu bằng 08m. Nay theo đo đạc cạnh mặt tiền và cạnh mặt hậu xéo, không vuông góc với các cạnh bên của đất. Theo cách tính số liệu toán học thì cạnh ngang mặt tiền, mặt hậu đất ông H nếu vuông góc có độ dài 08m, thì xéo góc phải là có độ dài 8,7m. Từ đó, ông H cho rằng đất của ông hiện tại bị thiếu do bà Đ lấn chiếm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, chấp nhận khởi kiện của ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ xác định không lấn chiếm đất của ông H, bà H1. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà H1 được cấp có cạnh ngang mặt tiền, mặt hậu dài 08m nên hiện tại đất ông không bị thiếu. Không có cơ sở xác định đất ông H có các cạnh ngang vuông góc với các cạnh dài như ông H trình bày. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2026/DS-ST ngày 13/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn là ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ kiến trúc, trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 19,6m² tọa lạc tại khóm F (trước đây là khóm A), phường T, tỉnh Cà Mau, thuộc vị trí M2M11M12M14 theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV P phát hành

ngày 27/02/2026. Theo ông H, bà H1 khai, nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.073,7m² là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N năm 2010, ông, bà được cấp Giấy chứng nhận số BD 485884 ngày 17/01/2011. Quá trình sử dụng, bà Đ có đất liền kề đã xây dựng một phần kiến trúc nhà tạm lấn sang phần đất của ông, bà. Ngược lại, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không thừa nhận có việc lấn đất và cho rằng đất bà đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc được hưởng thừa kế từ đất của cha bà là ông Nguyễn Văn T1 năm 2018.

[2] Xét kháng cáo của ông H, bà H1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 485884, cấp ngày 17/01/2011, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 19 đứng tên ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1 có diện tích 1.073,7m², chiều ngang mặt tiền và mặt hậu đều dài 08m; chiều dài cạnh tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị Đ là 135,725m và chiều dài cạnh tiếp giáp đất ông Châu Hoàng V, bà Châu Kiên Đ1 là 133m. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông H xác định thống nhất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ý kiến gì đối với vị trí, kích thước và diện tích đất được Nhà nước công nhận.

Ông H cho rằng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Xuân M năm 2003 thì thửa đất có hình chữ nhật, các cạnh ngang vuông góc với cạnh dài, từ đó xác định phần đất của vợ chồng ông phải có chiều ngang 08m, hiện nay cạnh chiều ngang không đủ 08m nên đất bị thiếu là do bà Đ lấn chiếm. Tuy nhiên, ý kiến này xuất phát từ việc ông H suy luận hình dạng, kích thước thửa đất theo giấy chứng nhận của người sử dụng đất trước đây, trong khi đất của ông H, bà H1 được cấp với vị trí, kích thước và diện tích cụ thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/01/2011 chỉ thể hiện cạnh ngang dài 08m, không thể hiện có vuông góc với cạnh dài. Do đó, không có cơ sở để lấy thông tin về hình dạng thửa đất của người sử dụng đất trước đây (bà Huỳnh Xuân M) làm căn cứ xác định lại ranh giới, kích thước quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 đã được Nhà nước công nhận.

[3] Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện cạnh tiếp giáp lộ Phụng Hiệp và cạnh mặt hậu của phần đất ông H, bà H1 không phải là các cạnh vuông góc như cách xác định của ông H. Đồng thời, sau khi Nhà nước thu hồi phần đất diện tích 575m² của ông H, bà H1 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/10/2021 thể hiện đất bị thu hồi có cạnh dài giáp đất bà Đ là 74,57m, cạnh dài giáp đất ông V là 72,20m). Căn cứ vào kích thước phần đất bị thu hồi thì chiều dài phần đất còn lại tiếp giáp với đất ông V, bà Đ1 phải là 60,8m, trong khi thực tế ông H, bà H1 đang quản lý 65,32m, vượt 4,52m. Tương tự, phần đất còn lại tiếp giáp đất bà Đ sau khi thu hồi phải là 61,155m, nhưng thực tế ông H, bà H1 đang quản lý 65,23m, vượt 4,075m. Như vậy, kết quả đối chiếu về kích thước không thể hiện ông H, bà H1 đang bị thiếu đất tương ứng với diện tích 19,6m² mà ngược lại, phần đất thực tế ông, bà đang quản lý có kích thước vượt quá chiều dài được xác định sau khi trừ phần đất đã bị thu hồi.

[4] Tại phần đất này, năm 2025 đã xảy ra tranh chấp ranh đất giữa ông H, bà H1 với ông Châu Hoàng V, bà Châu Kiên Đ1. Các bên gồm ông H, ông V, bà Đ1, bà Đ đã thống nhất mốc ranh giới giữa đất ông H với đất bà Đ để làm căn cứ xác định vị trí, kích thước phần đất của ông H, bà H1 làm cơ sở giải quyết tranh chấp với

ông **V**, bà **Đ1**. Trên cơ sở mốc ranh giới đó, ông **H**, bà **H1** đã được Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết tại Bản án phúc thẩm số: 165/2026/DS-PT ngày 03/3/2026, buộc ông **Châu Hoàng V**, bà **C1** Kiên Định trả lại cho ông **H**, bà **H1** diện tích 10,6m², với ngang mặt tiền 0,18m và ngang mặt hậu 0,18m bằng với độ dài các cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ông **H** được cấp. Hiện tại bản án giải quyết tranh chấp giữa ông **H**, bà **H1** với ông **V**, bà **Đ1** đang có hiệu lực pháp luật.

[5] Hiện tại, ông **H**, bà **H1** tiếp tục phát sinh tranh chấp vị trí ranh đất với bà **Đ**. Ông **H** xác định ranh giới quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, theo hướng dịch chuyển về phía đất bà **Đ** thêm 0,33m ở phần tiếp giáp lộ Phụng Hiệp hiện hữu và thêm 0,33m ở phần tiếp giáp đất bị thu hồi, từ đó xác định diện tích tranh chấp là 19,6m². Như vậy, vị trí ranh giới mà ông **H**, bà **H1** sử dụng để yêu cầu bà **Đ** trả đất không phù hợp với vị trí ranh giới mà trước đó ông **H**, bà **H1** đã thống nhất với bà **Đ** để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất trong vụ tranh chấp với ông **V**, bà **Đ1**. Ngoài ra, mặt tiền đất ông **H**, bà **H1** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,00m, đo thực tế là 7,82m. Bản án phúc thẩm số 165/2026/DS-PT ngày 03/3/2026 đã buộc ông **Châu Hoàng V**, bà **Châu Kiên Đ1** trả thêm 0,18m, nên mặt tiền, mặt hậu đều đủ 8,00m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu chấp nhận thêm 0,33m nữa, mặt tiền sẽ là 8,33m, vượt kích thước đã được cấp. Vì vậy, yêu cầu buộc bà **Đ** trả 19,6m² không có căn cứ chấp nhận.

[6] Ông **H**, bà **H1** kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi các căn cứ mà cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông **Dương Minh H**, bà **Hứa Kim H1**; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2026/DS-ST ngày 13/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông **Dương Minh H**, bà **Hứa Kim H1** không được chấp nhận nên ông **H**, bà **H1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông **H**, bà **H1** thuộc diện được miễn án phí dân sự và đã có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của ông **Dương Minh H** và bà **Hứa Kim H1**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2026/DS-ST ngày 13/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 37, 236 Luật đất đai.
Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Minh H** và bà **Hứa Kim H1** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị Đ** tháo dỡ kiến trúc, trả lại ông **H**, bà **H1** phần đất tranh chấp với diện tích 19,6m², tọa lạc tại **khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau** (vị trí từ M2M11M12M14 thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng của **Công ty TNHH P** ký phát hành ngày 27/02/2026).

3. Căn cứ các điều 147, 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Về chi phí tố tụng: Ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1 phải chịu chi phí đo đạc phục vụ cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 11.530.080 đồng và chi phí thẩm định giá với số tiền 5.832.000 đồng. Ông H, bà H1 đã thanh toán xong cho đơn vị đo đạc và thẩm định giá nên không xem xét việc hoàn lại chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Minh H và bà Hứa Kim H1 được miễn.

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 8, 36 và khoản 2 Điều 4 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- TAND khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 - 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**

Trần Trọng Nhân