TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 688/2026/DS-PT
Ngày 17 – 9 – 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
Đòi lại 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:

1. Bà Tiêu Hồng Phượng.

2. Ông Nguyễn Thành Lập.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 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: 370/2026/TLPT-DS, ngày 09/7/2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 571/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mạc Văn Đ; sinh năm 1953; số CCCD: 096053003888, cấp ngày 13/8/2021; Địa chỉ: ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Mạc Văn T sinh năm 1988; số CCCD: 096088004615, cấp ngày 13/8/2021; Địa chỉ: Ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2025) (có mặt);

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh L; sinh năm 1953; số CCCD: 096053004194, cấp ngày 11/11/2022; Địa chỉ: ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau (có mặt);

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

3.1 Bà Trần Thị H (vắng mặt);

3.2 Anh Mạc Văn T; sinh năm 1988 (có mặt);

3.3 Chị Nguyễn Hồng T1; sinh năm 1991(có mặt);

3.4 Chị Mạc Thị T2 (vắng mặt);

3.5 Anh Mạc Văn T3 (vắng mặt);

3.6 Anh Mạc Văn L1 (vắng mặt);

3.7 Ông Nguyễn Văn H1 (vắng mặt);

3.8 Bà Trần Thị Đ1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo*: ông Nguyễn Minh L là Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Mạc Văn Đ trình bày: Ông Đ có phần đất được cha ruột là ông Mạc Văn Đ2 tặng cho năm 1974, ông quản lý canh tác ổn định đến năm 1990 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 49.870m^2. Đối với phần đất ranh của ông là bờ đất tiếp giáp con kênh, đều là ông Nguyễn Văn H1 canh tác sử dụng. Năm 2011, khi ông H1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mời ông ký giáp ranh và hai bên có cặm cột mốc, hiện tại cột mốc ở mặt hậu đã mất, chỉ còn trụ đá ở mặt tiền. Hàng năm ông vẫn tiến hành cải tạo, sên vuông đổ đất lên bờ của mình. Sau khi ông H1 đo đạc đất vào năm 2011 thì ông H1 đã dùng cơ giới làm mất hiện trạng kênh này và làm thành con bờ đất cặp ranh với con bờ có sẵn của ông và các bên tiếp tục quản lý phần đất của mình đến nay. Khoảng tháng 6/2024, khi địa chính vào đo đạc mục đích để làm lại giấy chứng nhận, thì xác định con kênh cặp ranh đất ông Đ là của ông L, nên yêu cầu ông L phải ra chỉ giáp ranh. Tuy nhiên ông L không ra xác định ranh và xác định ông Đ đã lấn chiếm mất con kênh dẫn đến phát sinh tranh chấp. Thời điểm này ông Đ mới biết con kênh là của ông L, ngoài ra từ trước nay không thấy ông L sử dụng. Phần bờ của ông Đ được sử dụng ổn định, không mất hiện trạng, thời điểm làm ruộng thì sử dụng trồng dừa, chuyển sang làm vuông thì dùng đổ đất lên khi cải tạo đất vuông. Nay tổng con bờ khoảng 6-7m, phần bờ của ông Đ đang quản lý khoảng 2,5m và hiện nay cũng chỉ canh tác sử dụng trên phần bờ của mình.

Nay ông Đ yêu cầu ông L trả lại diện tích 477,3m^2 là đất bờ kênh của ông.

Theo bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày: Nguồn gốc phần đất của cha ông là ông Nguyễn Văn T4 tặng cho năm 1976 đến nay, ông trực tiếp canh tác sử dụng đến năm 1990 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 36.770m^2, đối với phần đất tranh chấp trước đây hiện trạng là con kênh chiều ngang khoảng 4,0m, chiều dài khoảng 56,0m. Thời điểm còn làm ruộng con kênh này dùng cho việc chở lúa. Hiện trạng hai bên bờ kênh là hai bờ đất nhỏ, bờ cặp với bờ đất của ông Đ, bờ cặp với bờ đất của ông H1. Sau khi chuyển dịch sang làm vuông, ông Đ cải tạo vuông liên tục múc đất tràn qua con kênh của ông làm mất luôn hiện trạng con kênh, hiện trạng hiện nay thành con bờ đất. Do đó, từ khi chuyển dịch làm vuông đến nay ông không sử dụng được con kênh này và ông cũng không yêu cầu ra chính quyền địa phương vì nghĩ tình làng nghĩa xóm và có mối quan hệ họ hàng. Khi ông Đ múc đất làm mất hiện trạng kênh thì ông bệnh, phía ông H1 là em ruột của ông ở cặp ranh phát hiện có yêu cầu phía bên ông Đ múc trả lại hiện trạng đến nay cũng không thực hiện mà lấn chiếm luôn bờ kênh hiện trạng này để sử dụng múc đất đổ lên. Việc ông Đ cho rằng năm 2011, ông H1 đo đạc đất có kêu ông Đ ra chỉ ranh và việc ông H1 là người đưa cơ giới làm mất hiện trạng kênh thì ông hoàn toàn không biết việc này.

Do đó, ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ đồng thời

ông có yêu cầu phản tố công nhận Quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích 477,3m^2.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Đ1 trình bày:

Năm 2011, ông H1 có quyền sử dụng đất đúng như hiện trạng đang canh tác, việc ông Đ và ông L tranh chấp ông, bà không liên quan, ông Đ ban bờ làm mất hiện trạng nên phía ông Đ không có bờ là đúng.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, chị Mạc Thị T2, anh Mạc Văn T3, anh Mạc Văn L1, chị Nguyễn Hồng T1, anh Nguyễn Văn T5 cùng trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạc Văn Đ.

Giữ nguyên hiện trạng bờ ranh chung cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích 477,3m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh L về việc buộc ông Đ trả diện tích 477,3m^2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, án phí, quyền thoả thuận thi hành án, quyền kháng cáo

Ngày 10/6/2026, bị đơn ông Nguyễn Minh L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh L 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 bị đơn; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - 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:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh L 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.

[1.2] Tại đơn kháng cáo: Ông L yêu cầu nguyên đơn trả cho ông diện tích 545,9m^2. Tại phiên toà phúc thẩm ông L xác định chỉ yêu cầu ông Đ trả diện tích 477,3m^2. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt với yêu cầu kháng cáo ban đầu nên chấp nhận theo khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Mạc Văn Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đấtcho ông Đ diện tích 477,3m^2.

Bị đơn ông Nguyễn Minh L yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả cho ông diện tích đất tranh chấp 477,3m^2.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh L:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ cho lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 991/CNVPĐKĐĐ ngày 11/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ3, tỉnh Cà Mau (bút lục 158), cung cấp thông tin đất đai: Ông Mạc Văn Đ và ông Nguyễn Minh L đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ năm 1990 (bản đồ số hoá). Tuy nhiên, do bản đồ thành lập năm 1990 là bản đồ số hoá ảnh, nên có độ sai số so với hiện trạng và bản đồ toạ độ hiện nay đang quản lý, sử dụng; Đồng thời, vị trí đất có diện tích và kích thước bề ngang quá nhỏ. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ3 không đủ cơ sở để xác định vị trí thửa đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai (bút lục 158). Do đó, không có căn cứ xác định đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn hay của bị đơn.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp 477,3m^2 thuộc ½ con bờ chung của nguyên đơn và bị đơn (1/2 con bờ này nằm về hướng đất của nguyên đơn). Từ trước đến nay đều do nguyên đơn sử dụng. Bị đơn thừa nhận đất tranh chấp từ trước đến nay đều do nguyên đơn sử dụng. Sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng hiện trạng trước đây giáp ranh đất giữa nguyên đơn và bị đơn mỗi bên có một con bờ riêng. Quá trình sử dụng, nguyên đơn đã làm mất hiện trạng con bờ của nguyên đơn và sử dụng con bờ của bị đơn. Song, bị đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã làm mất hết hiện trạng con bờ thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và sử dụng bờ của bị đơn làm bờ của mình như bị đơn trình bày.

Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nhưng khi nguyên đơn sên vuông đổ đất lên hàng năm không phản đối.

[3.3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả diện tích đất thuộc ½ con bờ chung, bị đơn không sử dụng đất tranh chấp, không có

chứng cứ chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo, nhưng không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ việc, 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: Bị đơn không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (bút lục 70), nên được miễn toàn bộ, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 2 của Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, 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. Đồng thời, ông L cũng đã được miễn nộp tạm ứng án phí khi lập thủ tục kháng cáo.

[6] Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên 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 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 115 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 37, 131, 137, 138, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, 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 bị đơn ông Nguyễn Minh L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Văn Đ.

Công nhận cho ông Mạc Văn Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 477,3m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Bắc các điểm 3-4-4’-5 giáp với phần đất của ông Nguyễn Minh L2.

Hướng Nam các điểm 7-7’-8 giáp với phần đất đã giao ông Nguyễn Minh L.

Hướng Tây các điểm 3-12-13-15-8 giáp đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Minh L và ông Nguyễn Văn H1.

Hướng Đông các điểm 5-6-7 giáp đất còn lại của ông Mạc Văn Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh L về việc buộc ông Mạc Văn Đ trả lại phần đất có diện tích 477,3m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã Q, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tại mục 1.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 18 tháng 9 năm 2025 và ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

3. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh L phải hoàn trả cho ông Mạc Văn Đ 29.142.000 đồng (Hai mươi chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

5. 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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh L được miễn nộp án phí.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án 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 Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 4- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4- 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

Lê Phan Công Trí