

Bản án số: 746/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 9 - 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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 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: 533/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2026 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2026/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 699/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1977. Số CCCD: 096077013444, cấp ngày 17/6/2022.

+ Bà Quách Kim Y, sinh năm 1979. Số CCCD: 096179014097, cấp ngày 11/8/2021.

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Sơn T, sinh năm 1993 (có mặt), (văn bản ủy quyền ngày 10/11/2025).

Địa chỉ: Số B, đường P, Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1964. Số CCCD: 096064005445, cấp ngày 20/4/2024.

+ Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1968. Số CCCD: 096168007310, cấp ngày 10/12/2022, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1: Bà Nguyễn Thúy L, (văn bản ủy quyền ngày 14/9/2026).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N1, chi nhánh C3. Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau (vắng).*

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L, là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Gia đình ông G, bà Y nhận sang nhượng đất trên 30 năm; đến năm 2025, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy chứng nhận) với diện tích 8.017,6m² tại thửa đất số 1513, 1514, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau.

Về quá trình quản lý sử dụng: Vào năm 2011, gia đình ông T1 múc ao để nuôi tôm công nghiệp nên có mượn phần bờ đất (là phần đất tranh chấp hiện nay) của ông G, bà Y để cút chòi, làm đường đi và kéo đường dây điện phục vụ cho việc nuôi tôm. Năm 2025, khi ông G và bà Y làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy chứng nhận) nên có yêu cầu cơ quan chuyên môn xuống đo đạc để xác định đúng ranh giới, mốc giới và tiến hành cắm trụ đá, trong đó bị đơn ông T1 có ký xác định ranh giới, mốc giới. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận thì ông G tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh đất để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng đất; cho nên ông G đã thông báo cho ông T1 biết để di dời chòi vuông, cột điện về phần đất của ông T1. Ông G đã xây dựng hàng rào từ hậu đất trở ra mặt tiền đường nhựa, tới vị trí chòi vuông không xây dựng được nữa vì ông T1 không trả lại diện tích đất đã mượn, mà ông T1 cho rằng phần đất của ông T1 có chiều ngang 36m nên ông T1 di dời chòi như vậy là đúng với diện tích đất của ông T1.

Về hiện trạng diện tích đất thực tế: Đối với ông G, diện tích Giấy chứng nhận là 8.017,6m² (diện tích quản lý sử dụng thực tế là 7.824,8m²), là còn thiếu 192,8m² so với Giấy chứng nhận được cấp; Đối với ông T1, Giấy chứng nhận diện tích 9.299,8m² (diện tích quản lý sử dụng thực tế là 9.592,1m²), như vậy diện tích ông T1 và bà L quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích Giấy chứng nhận là 292,3m².

Do đó, ông G và bà Y khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 209,3m² và di dời các công trình, kiến trúc trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L trình bày:

Phần đất của ông T1 và bà L được ông H sang nhượng bằng giấy tay gồm đất ruộng và đất vườn với chiều ngang mặt tiền 36m, ngang hậu 36m, hai cạnh thẳng từ tiền đến hậu; khi sang nhượng đôi bên có đo đạc phần đất, có đại diện thân tộc ông Nguyễn Minh T2 và nhiều người ở địa phương là Ngô Văn V (Trưởng ấp R), ông Bùi Văn N, ông H, ông T1 cùng ký tên và ngày 20/4/1997, có Ủy ban nhân dân xã H xác nhận. Năm 1997, ông T1, bà L được cấp Giấy chứng nhận; đến ngày

15/01/2019 ông T1 và bà L được cấp đổi Giấy chứng nhận với thửa số 1048 và 307, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.299,8m².

Nguồn gốc đất: Năm 1976, ông bà nội của bà L cũng là ông bà nội ông G tên Nguyễn Minh T2, Ung Thị P cho đất 07 người con trai trong đó 06 người con trai chiều ngang 30m giáp ranh đất với nhau đều là đường thẳng, mặt tiền và mặt hậu chiều ngang bằng nhau. Trong đó đất của ông G được cha ruột tên Nguyễn Văn C mua từ ông Nguyễn Văn C1 (C2) chiều ngang 30m.

Riêng ông H là con trai út ở chung với cha mẹ nên được cho đất chiều ngang là 36m mặt tiền và mặt hậu bằng nhau. Đến ngày 25/3/1997, ông H sang bán phần đất cho ông T1, bà L; ông H sử dụng đất từ năm 1976 đến khi sang bán cho ông T1 năm 1997 thì ranh giới sử dụng đúng như hiện trạng từ trước đến nay; qua đo đạc thực tế thì đất của ông T1 chiều ngang mặt tiền và hậu đều 36m, trong khi đất ông G kích thước chiều ngang mặt tiền, mặt hậu thực tế nhiều hơn 30m nhưng ông G cho rằng ông T1 lấn qua đất ông G chiều ngang 02m là không có căn cứ.

Về căn cứ pháp luật: Theo quy định khoản 33 và khoản 38 Điều 3; khoản 6, Điều 135: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ tại Điều 137 của Luật này, mà ranh giới, thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới, thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề thì cấp giấy hoặc cấp đổi giấy, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Từ năm 1976 đến năm 1996 thì ông H sử dụng, từ năm 1997 ông H sang nhượng cho ông T1 sử dụng cho đến nay là phần đất phải được công nhận và sử dụng ổn định cho vợ chồng ông T1.

Theo quy định tại Điều 236, thì phần đất tranh chấp 209,3m² ông H đã sử dụng liên tục từ năm 1976 đến năm 1996, từ năm 1997 cho đến nay là 30 năm thì vợ chồng ông T1 đã sử dụng ổn định và lâu dài. Ông G từ trước đến nay không có sử dụng phần đất này, mà do ông C sử dụng, năm 2025 ông C chết, khoảng cuối năm 2025 ông G mới làm hàng rào thì xảy ra tranh chấp. Ông T1 và bà L xác định ranh đất ông, bà quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay là ranh thẳng từ tiền đến hậu, nên khởi kiện của ông G và bà Y yêu cầu trả diện tích 209,3m² và yêu cầu di dời công trình trên đất thì bị đơn không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 chi nhánh C3 trình bày:* Ngân hàng không khởi kiện về việc cho ông T1 và bà L vay vốn và xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2026/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 209,3m² tọa lạc tại ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau và buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L di dời một phần 02 chòi nuôi tôm công nghiệp, một phần hàng rào trụ bê tông, có lưới B40 và các cây trụ điện trên phần đất tranh chấp, có vị trí tứ cận cụ thể.

Đối với phần lỗi đi bằng bê tông, ông T1 và bà Nguyễn Thúy L không yêu cầu gì trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L kháng cáo cùng nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 209,3m² và buộc di dời một phần 02 chòi nuôi tôm công nghiệp, một phần hàng rào trụ bê tông, có lưới B40 và các cây trụ điện trên phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, vì lý do: nguồn gốc đất do cha ông G sang nhượng từ năm 1994, sang trước khi ông T1 sang đất của ông H; diện tích đất tranh chấp do bị đơn mượn của nguyên đơn, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, đo tổng diện tích đất của ông G thiếu.

- Bị đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ kháng cáo: bản án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, không xem xét về nguồn gốc, hiện trạng và quá trình sử dụng đất.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: ông bà nội là cụ T2 cho đất 06 người con mỗi người 30m chiều ngang, riêng ông H là con út được cho 36m chiều ngang; 07 người con phân chia đất và quản lý sử dụng từ năm 1976, ranh giữa mỗi bên là đường thẳng; năm 1997, ông T1 sang lại đất từ ông H và sử dụng ổn định; còn hộ cận ranh là ông Nguyễn Văn C1 (tên thường gọi là C2) sang bán cho ông Nguyễn Văn C (cha G); giữa ông T1 với chủ cũ đã phân định ranh giới là hai đầu có cặm hai cây trụ kéo thẳng từ tiền đến hậu và ông T1 đã kéo hàng rào, từ hàng rào trở qua đất ông T1 thì ông T1 có làm đường đi lát đá để vận chuyển thức ăn nuôi tôm và cất chòi trên đất; khi cất chòi thì phần vách có lá phủ qua đất ông G, cho nên khi ông G làm hàng rào thì ông T1 đã tháo dỡ phần lá thừa, chứ ông T1 không mượn đất và không lấn đất. Trước đây ông C sử dụng đất, năm 2025 ông C chết, khoảng cuối năm 2025 ông G làm hàng rào mới xảy ra tranh chấp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo,

[2.1] Liên quan đến phân tranh chấp tọa lạc ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau; kết quả đo đạc thực tế có diện tích đất 209,3m² được ký hiệu ở thửa số 3 của Bản vẽ hiện trạng ngày 06/01/2026. Theo nguyên đơn trình bày là bị đơn mượn phần đất này, đến năm 2025, nguyên đơn làm hàng rào thì xảy ra tranh chấp. Phía bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn sử dụng ổn định từ năm 1976 (chủ đất cũ), bị đơn sang nhượng năm 1997 và sử dụng đến nay, hiện trạng không thay đổi.

[2.2] Qua ý kiến của các đương sự, qua xem xét toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau

2.2.1- Xem xét về nguồn gốc đất

- Nguồn gốc đất của bị đơn ông T1, bà L: Cụ Nguyễn Minh T2, cụ Ung Thị P (là ông bà nội của bà L và ông G); hai cụ có 07 người con trai, khoảng năm 1976, cụ T2 chia đất cho 07 người con, trong đó 06 người con lớn cho diện tích đất bằng nhau, mỗi người được cho 30m ngang mặt tiền và kéo thẳng đến hậu chiều ngang cũng 30m; riêng ông Nguyễn Thanh H là con trai út nên được cho ngang mặt tiền 36m, kéo thẳng đến hậu cũng 36m. Vào năm 1997, ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông T1, bà L, ông bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Qua đo đạc thực tế đất của ông T1 chiều ngang không đủ 36m, cụ thể ngang mặt tiền 35,93m (thiếu 0,07m), ngang hậu 35,89m (thiếu 0,11m).

- Nguồn gốc đất của nguyên đơn ông G, bà Y: Ông Nguyễn Văn C1 (C2) là một trong sáu người con được cho đất ngang tiền, hậu đều 30m, ông C2 sang bán lại cho ông Chà L1 cha ông G toàn bộ thửa đất, hai bên làm giấy tay, ông C2 vẫn đứng tên Giấy chứng nhận; năm 2015, ông Chà T3 cho ông G, đến ngày 19/8/2025, ông G, bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển từ tên ông C2 sang tên ông G, bà Y gồm bốn thửa đất, trong đó có hai thửa giáp đất tranh chấp với ông T1, là thửa 1513 diện tích 910,6m² và thửa 1514 diện tích 7.107m².

Như vậy, về nguồn gốc đất, cụ T2 cho đất 07 người con là một dây đất liền nhau, chỉ có ông H con út nên được nhận nhiều hơn là phần đất cuối cùng của dây đất có 36m chiều ngang; còn 06 người đều bằng nhau mỗi người 30m chiều ngang; lời khai của ông T1 bà L phù hợp với lời trình bày của nhân chứng là thân tộc của bà L và ông G. Từ năm 1976, mỗi phần đất đã có ranh giới ổn định, ranh giữa các bên là đường thẳng. Sau đó, ông T1 nhận sang nhượng đất từ ông H; còn cha ông G sang đất từ ông C2, thì chủ sử dụng đất vẫn sử dụng ổn định; năm 2015, ông G được tặng cho đất, đến năm 2025 ông G đến phần đất làm hàng rào thì phát sinh tranh chấp.

2.2.2- Xét về quá trình quản lý, sử dụng và hiện trạng đất

Năm 1976, ông H được cụ T2 chia cho phần đất thẳng từ tiền đến hậu có chiều ngang 36m; năm 1997, ông H sang bán phần đất cho vợ chồng ông T1; ông T1 quản lý, sử dụng phần đất ngang 36m; trên đất ông T1 đào ao nuôi tôm công nghiệp và cắt hai căn chòi, cạnh ao tôm có làm con đường xi măng chiều ngang khoảng 02m từ mặt tiền của phần đất đi vào để vận chuyển vật liệu nuôi tôm. Cặp đường dal thì ông T1 có hàng rào kéo thẳng từ trụ đá của mặt tiền đến trụ đá của hậu đất, theo ông T1 trình bày cắm trụ đá hai đầu để phân định ranh giới và ông T1 kéo lưới để làm hàng rào được sự thống nhất giữa ông C (cha ông G) và ông T1.

Theo Giấy chứng nhận của ông T1, bà L và ông G, bà Y hai cạnh giáp nhau là đường thẳng; ranh giới được sử dụng ổn định từ trước khi ông T1 sang đất, ranh giới được phân định là điểm đầu và điểm cuối của phần đất có cắm trụ xi măng và ông T1 đã kéo hàng rào thẳng từ hai đầu trụ; ranh đất đã hình thành từ khi ông H sử dụng, rồi đến ông T1 sử dụng; đất của ông G thì ông C2 sử dụng ổn định, có sẵn ranh trước khi ông C cha ông G sang đất.

- Thực tế, hiện trạng đất của ông T1, bà L đang sử dụng không đủ 36m chiều ngang, cụ thể qua đo đạc thì chiều ngang mặt tiền 35,93m (thiếu 0,07m), chiều ngang mặt hậu 35,89m (thiếu 0,11m).

- Thực tế đất ông G, bà Y đang sử dụng tại hai thửa 1513 và 1514 giáp với đất ông T1. Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 06/01/2026, độ dài của thửa đất là 266,57m (M2M8); tính từ mặt tiền vào dài 47,58m (M3M10) thì hai bên không tranh chấp và tính từ hậu lên 130,34m (M8M13M12) cũng không tranh chấp; chỉ tranh chấp đoạn giữa với chiều dài 88,32m (M10M11M12), chiều ngang khoảng 02m (M10M15 và M12M14).

+ Theo Giấy chứng nhận của ông G, bà Y thể hiện thửa 1513 có chiều ngang 31,53m, chiều dài 34,35m, thửa đất này ông G và ông T1 không tranh chấp, hai bên đương sự thống nhất ranh giới, kích thước chiều ngang.

+ Đối với thửa đất 1514, chiều dài 232,28m, từ hậu đất trở lên dài khoảng 130m không tranh chấp, chỉ tranh chấp đoạn giữa của thửa đất 1514. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng thì tranh chấp chiều dài 88,32m, ngang gần 02m, diện tích tranh chấp 209,3m². Theo như Giấy chứng nhận của ông G bà Y thể hiện thửa 1514 có chiều ngang mặt tiền 30,17m, ngang hậu 31,15m; đối chiếu với Bản vẽ hiện trạng, nếu kéo thẳng từ mặt tiền của thửa 1513 đến điểm tranh chấp có chiều ngang 31,29m, như vậy kết quả đo đạc thực tế so với Giấy chứng nhận là thừa 1,12m; nếu như cộng thêm 02m tranh chấp thì chiều ngang đất ông G là 33,29m.

Như vậy:

(1) Theo đo đạc thực tế thì kích thước đất của vợ chồng ông T1 gần trùng khớp với kích thước nhận sang nhượng ngang mặt tiền và hậu đều 36m, đo thực tế ngang 35,93m (có cả 02m ngang đang tranh chấp), ngang mặt hậu 35,89m.

(2) Theo đo đạc thực tế thì kích thước đất của vợ chồng ông G không phù hợp với Giấy chứng nhận, không khớp với kích thước tại thời điểm sang nhượng và cũng không khớp với hiện trạng đang sử dụng đất; bởi vì, ông C mua từ ông C2 ngang

30m, Giấy chứng nhận đứng tên ông G bà Y được cấp ngày 19/8/2025 chiều ngang của thửa 1514 là 30,17m, trong khi đó đo đạc thực tế là 31,29m (không tính phần tranh chấp ngang khoảng 02m).

Ranh đất giữa nguyên đơn, bị đơn là ranh thẳng; nếu như tranh chấp 02m ngang đoạn giữa thuộc về ông G toàn bộ thì ranh đất bị cong, không giống hình thể đất trong Giấy chứng nhận của hai bên.

2.2.3- Nhân chứng là người sống gần khu đất, là chú bác ruột, là người thân thích của ông G, bà L, có cả người sang đất cho ông T1 và người sang đất cho ông C (cha ông G) đều xác nhận lời trình bày của ông T1 là sự thật; ông T1 quản lý, sử dụng đất, ranh giới có từ trước khi cha ông G sang đất; ông T1 cất nhà ở giữ vuông và làm hàng rào, làm đường đi...; còn ông G không trực tiếp sử dụng đất.

2.2.4- Nguyên đơn cho rằng bị đơn mượn phần đất đang tranh chấp nhưng bị đơn không thừa nhận mượn 02m ngang; theo như bị đơn trình bày, trước năm 2024, ông C cha ông Giang quản lý, sử dụng đất; giữa ông T1 và ông C không có mâu thuẫn, không tranh chấp vì ranh giới có sẵn; phía ông T1 nuôi tôm công nghiệp, nên cất hai căn chòi để đồ, do phần lá của căn chòi phủ qua đất ông G, cuối năm 2025 khi ông G nhận đất và làm hàng rào thì ông T1 phá bỏ phần đuôi của căn chòi, nhưng ông G lại buộc ông T1 tiếp tục dời vào 02m ngang vì cho rằng ông T1 mượn đất là không có căn cứ.

Như phân tích trên, về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hình thể hai thửa đất giáp ranh là đường thẳng, chiều dài của thửa đất khoảng 232,28m, nhưng đoạn đầu và đoạn cuối không tranh chấp, chỉ tranh chấp đoạn giữa dài khoảng 88,32m, ngang khoảng 02m; trong khi đoạn đầu và đoạn cuối thì đất ông T1 đủ 36m; nếu cộng 02m ngang tranh chấp thì đất ông T1 mới đủ ngang 36m; về phần đất tranh chấp ông T1 đã sử dụng ổn định, từ đó không có căn cứ xác định ông T1 lấn đất.

[3] Tuy nhiên, giữa hai đương sự có quan hệ họ hàng (cha bà L và cha ông G là anh em ruột); do đó, tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đồng ý chia đôi diện tích đất tranh chấp, nhưng sau đó phía bị đơn không đồng ý kết quả hòa giải thành ngày 04/3/2026. Lý do bị đơn thay đổi ý kiến là vì theo bị đơn đất tranh chấp thuộc về bị đơn và bị đơn quản lý, sử dụng đất ổn định khoảng 30 năm. Về phía nguyên đơn xác định đất tranh chấp trước kia là con bờ do bị đơn mượn, nay nguyên đơn làm hàng rào nên đòi lại. Nhận thấy, lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với thực tế ở địa phương, thường con bờ là sử dụng chung của hai hộ liền kề, cho nên tại cấp sơ thẩm bị đơn đồng ý chia đôi diện tích tranh chấp. Do đó, cần giữ nguyên thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành.

[4] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chia đôi phần đất tranh chấp; vợ chồng ông G được chia 104,2m² được ký hiệu tại thửa số 3; phần diện tích 105,1m² được ký hiệu tại thửa số 4 thuộc về vợ chồng ông T1 (vị trí đất thể hiện tại Biên tập "Bản vẽ hiện trạng" ngày 24/9/2026).

Buộc bị đơn di dời một phần diện tích của hai căn chòi thuộc phần đất của nguyên đơn; bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ, di dời một phần hàng rào

trụ bê tông, có lưới B40 chưa phù hợp; vì tài sản này là của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng

- Tại cấp sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo; do đó, chi phí tố tụng mỗi bên đương sự chịu $\frac{1}{2}$, nguyên đơn đã nộp 23.697.000đ, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ bằng 11.848.500 đồng.

Trường hợp chậm thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Tại cấp phúc thẩm: Bị đơn chịu chi phí biên tập bản vẽ, đã nộp đủ.

[6] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2026/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L trả lại cho ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp bằng 104,2m² được ký hiệu tại thửa số 3, tọa lạc tại ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau.

(Vị trí đất được thể hiện tại Biên tập "Bản vẽ hiện trạng" ngày 24/9/2026 của Công ty TNHH P1).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L di dời phần hai căn chòi ở trên phần đất của ông G, bà Y.

2. Về chi phí tố tụng là 23.697.000 đồng, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$, nguyên đơn đã nộp đủ, buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thúy L hoàn trả cho ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y 11.848.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y không phải chịu. Ông Nguyễn Trường G và bà Quách Kim Y đã nộp tạm ứng án phí

300.000 đồng theo biên lai thu số 0003167 ngày 24/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau, được hoàn lại.

Bà Nguyễn Thúy L phải chịu 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí (thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà L không phải chịu; bà Nguyễn Thúy L, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001227 ngày 27/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự 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**

Nguyễn Thị Hiền