

Bản án số: 416/2026/DS-PT  
Ngày 16 - 6 - 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 Nguyễn A Đam

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Minh Trung

Ông Bùi Anh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 16 tháng 6 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: 709/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc *Tranh chấp Quyền sử dụng đất*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2025/DS-ST ngày 30 háng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Ông Dư Văn T, sinh năm 1988;

Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Quách Ngọc L, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Đỗ Đức L1, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường M (đường V), khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Đỗ Đức L1:*

Ông Huỳnh Văn Ú và bà Đặng Nguyệt T2 là Luật sư của Văn P Luật sư Lê Thanh T3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Ông Ú (có mặt), còn bà T2 (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Anh T4, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường M (đường V), khóm D, A, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T4:* Ông Đỗ Đức L1, Sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường M (đường V), khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau) (Có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Đỗ Đức L1 là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa thể hiện như sau:

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Quách Ngọc L trình bày:*

Ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 có phần diện tích đất ở tại đô thị diện tích 147,60m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường M (V), khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau), nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thành C, bà Trần Mỹ L2 năm 2018. Khi Chi nhánh V3 đăng ký đất đai xuống đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Đức L1 có ký giáp ranh. Tháng 6/2021 ông T, bà T1 phát hiện ông L1 lấn chiếm đất diện tích mặt tiền có chiều ngang cạnh xéo 6,7m; chiều dài một cạnh 5,7m, chiều dài một cạnh hết đất là 32,1m, tổng diện tích là 96,4m<sup>2</sup> nên ông T, bà T1 làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết tranh chấp nhưng không thành, sau đó ông T, bà T1 làm đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết thì đôi bên thống nhất ông T, bà T1 rút đơn khởi kiện để chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ xác định ranh đất thì ông L1 không hợp tác. Đến năm 2023, ông L1 tự ý xây hàng rào trên phần đất lấn chiếm vì vậy ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L1 cùng vợ là bà Trần Anh T4 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất di dời đi nơi khác trả lại phần đất lấn chiếm đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 96,4m<sup>2</sup>.

*Ông Đỗ Đức L1 trình bày:* Ông Đỗ Đức L1 và vợ là Trần Anh T4 có phần diện tích được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016 gồm thửa số 53 tờ bản đồ số 8 diện tích 521,6m<sup>2</sup> và thửa số 96 tờ bản đồ số 86 diện tích 480,4m<sup>2</sup>. Đồng thời vào năm 2016 vợ chồng ông cũng được cấp giấy phép xây dựng cất nhà khi xây nhà có làm hàng rào phía giáp đất ông T, bà T1 nhưng vẫn còn chừa phần đất trống để làm nơi chứa nước thải sinh hoạt. Đến năm 2023 ông xây hàng rào mới theo đúng với phần đất được cấp quyền sử dụng thì phát sinh tranh chấp với bị đơn. Ông T, bà T1 cho rằng vợ chồng ông lấn đất là không đúng nên ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau quyết định:*

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1.

Buộc ông Đỗ Đức L1 và bà Trần Anh T4 tháo dỡ tường rào, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại cho ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 96,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc phường A, tỉnh Cà Mau).

*(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV M ngày 18/9/2025).*

- Chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Đức L1 thanh toán cho ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 chi phí đo đạc 27.121.000 đồng, chi phí thẩm định giá 17.000.000 đồng, tổng cộng 44.121.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/10/2025, bị đơn ông Đỗ Đức L1 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 15/3/2026, bị đơn Đỗ Đức L1 kháng cáo bổ sung trường hợp không có căn cứ sửa án sơ thẩm thì yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng khi không đưa ông C, bà L2, ông Đ, bà X, ông X1 và Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Đỗ Đức L1 giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp không đủ căn cứ để sửa án thì đề nghị hủy án sơ thẩm với các căn cứ sau: Quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp ngày 01/9/2015 và đã sử dụng ổn định đến nay. Tổng diện tích được cấp 1.002m<sup>2</sup> được tách ra từ phần đất của ông Đ, bà X được cấp giấy chứng nhận ngày 06/10/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2016 ông L1, bà T4 xin chuyển mục đích sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại ngày 24/6/2016, trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư.

- Bị đơn được cấp hợp pháp và sử dụng ổn định, lâu dài và được cấp giấy phép xây dựng, mặt tiền đất giáp đường Mậu Thân được cấp có chiều ngang 8,7m. Tuy nhiên, theo bản vẽ thực tế bị đơn chỉ sử dụng 6,97m, vì vậy sau khi đo đạc đất bị đơn thiếu 1,73m nên không lấn đất nguyên đơn. Ngoài ra, năm 2016, ông L1, bà T4 xây nhà, xây hàng rào là đúng ranh đất được cấp, bị đơn chỉ cải tạo lại hàng rào trên nền đã đã đổ trước đó, việc bị đơn có ký giáp ranh khi nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ký xác định số thửa đất, không phải ký giáp ranh.

- Nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng đất nguyên đơn là đường thẳng, kéo thẳng từ phần đất còn lại của thửa đất bên kia đối diện lộ đường M do ông Lê Thanh T5 làm căn cứ giải quyết vụ án là không có cơ sở, suy đoán, không dựa vào hồ sơ địa chính. Việc ông Lê Thanh T5 sử dụng phần đất bên kia lộ Mậu Thân cũng có thể sai lệch. Trường hợp có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ các giao dịch trước đây từ ông X1 sang ông Đ và từ ông Đ sang ông L1, thì ông L1, bà T4 là người thứ ba ngay tình.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, khi không đưa ông C, bà L2, ông Đ, bà X, ông X1 và Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng. Do nguyên đơn có quyền yêu cầu ông C, bà L2 diện tích còn thiếu, hoặc ông Đ, bà X sai hay UBND có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai thì ông L1, bà T4 có quyền yêu cầu trong cùng vụ án.

- Yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, làm rõ các nội dung bị đơn yêu cầu về việc đất tranh chấp giữa bị đơn và nguyên đơn có chồng lẫn hay không, phần đất tranh chấp đất có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà T4 hay không, làm rõ mốc thời gian sử dụng đất giữa ông và ông Phạm Quốc H là hộ giáp ranh, để xác định phần đất ông L1 và ông H có chồng lẫn hay không.

- Người đại diện theo ủy quyền và các nguyên đơn ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bởi lẽ: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 mua của ông Nguyễn Văn C1, bà Trần Thị L3 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018, hình thể phần đất của ông C1, bà L3 đơn giản là đường thẳng, khi làm lộ đường Mậu Thân chia đôi phần đất ông C1, bà L3 làm 02 phần, phần giáp ông L1 ông C1 chuyển nhượng cho ông T, bà T1, phần đối diện bên kia lộ Mậu Thân bán cho ông Lê Thanh T5. Đối với nguồn gốc đất của ông L1 mua có nguồn gốc từ ông X1 có cạnh giáp ông C1 là đường thẳng, đến năm 2014 ông X1 chuyển nhượng qua ông Đ có hình thể là đường xéo. Năm 2018, ông L1 đã xây dựng hàng rào bao toàn thể phần đất và tại phiên toà sơ thẩm ông L1 thừa nhận trên phần đất tranh chấp có đất của nguyên đơn ông T, bà T1 san lấp, việc ông L1 cho rằng xây dựng hàng rào trên cù và đã đã đổ sẵn là không đúng, năm 2018 khi ông làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1 có ký giáp ranh đất, khi đó ông L1 đã xây dựng hàng rào kiên cố và có chụp ảnh lại phần đất nhận chuyển nhượng giáp ranh đất với ông L1, ngay vị trí tranh chấp thì không có thể hiện đã hàng rào ông L1 xây dựng từ trước.

Ông L1 cho rằng thửa đất giáp với ông T, bà T1 thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, tuy nhiên việc thiếu của ông L1 là 40,5m<sup>2</sup>, không phải diện tích 96,4m<sup>2</sup> như diện tích đất tranh chấp. Đối với phần đất của ông X1 và ông C1 có ranh chung là đường thẳng, khi ông X1 chuyển nhượng cho ông Đ có 02 đường ranh là đường thẳng và đường xéo, nên việc ông Đ chuyển cho ông L1 có sai sót về hình thể nhưng vị trí đúng với đất ông L1 nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2016. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ổn định, lâu dài là không đúng, do bị đơn chỉ xây dựng hàng rào trên đất tranh chấp từ năm 2023 dẫn đến tranh chấp, trước đó phần đất này nguyên đơn quản lý và có đồ phần đất đắp nền và chuyển mục đích quyền sử dụng sang đất ở năm 2019. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:*

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: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Đức L1 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, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Đức L1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và các căn cứ kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày các đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Bị đơn ông Đỗ Đức L1 trình bày vào năm 2016, ông và vợ là bà Trần Anh T4 đã xây cất nhà và xây dựng hàng rào bao quanh khu đất của ông được cấp. Tuy nhiên, ông chưa một phần đất trống để làm đường thoát nước là phần đất tranh chấp. Năm 2016 khi ông xây nhà thì xây dựng hàng rào bao quanh, lúc này thì ông có cặm cừ sạn và đổ đá trước để sau này xây dựng hàng rào trên vị trí ranh đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2023, ông xây hàng rào mới lên phần móng cừ sạn, đá ông đã cặm từ trước. Ngoài ra, thửa đất số 96 giáp phần đất tranh chấp với ông T, bà T1 diện tích được cấp là 480,4m<sup>2</sup>, kết quả đo đạc thực tế là 439,9m<sup>2</sup> thiếu 40,5m<sup>2</sup> so với quyền sử dụng đất được cấp nên không có lấn chiếm phần đất của ông T, bà T1. Việc ông có ký vào hồ sơ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 vào năm 2018 là ký xác định thửa đất chứ không có ký giáp ranh đất.

Xét thấy, phần đất của ông Đỗ Đức L1 có nguồn gốc từ ông Phạm Văn X1 được cấp vào ngày 04/11/2003, ông X1 chuyển nhượng cho ông Lê Minh Đ vào năm 2014, đến năm 2015 ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh T6 và ông Đỗ Đức L1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh giữa đất ông X1 và thửa 613 của ông Nguyễn Thành C là đường thẳng từ trước, không có tranh chấp, nhưng khi chỉnh lý biên động sang quyền sử dụng đất của ông Đ lại là cạnh xéo, từ ông Đ chuyển nhượng lại cho ông T6, ông L1 là đã qua nhiều lần biến động. Mặc khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai chủ đất cũ thì ông C được cấp ngày 02/4/2003, đến ngày 04/11/2003 ông X1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất nguyên đơn ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành C và bà Trần Thị L3 vào năm 2018 với diện tích 147,60m<sup>2</sup> và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2018 và cấp đổi ngày 09/01/2019. Khi ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng đất thì ông C, bà L3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/4/2003, đất của ông C, bà L3 có hình dạng đơn giản là một đường thẳng, khi Nhà nước thu hồi đất làm đường Vành Đai 2 thì chia phần đất ông C, bà L3 ra làm hai phần đối diện nhau, một phần bán cho ông T, bà T1 còn phần đối diện bên kia đường Vành Đai 2 bán cho ông Lê Thanh T5 và bà Mã Phương V (ông T5, bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 30/10/2018).

[3] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 thể hiện: Ngày 22/8/2018, ông T, bà T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực vào ngày 26/9/2018

có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Theo bản mô tả phần đất có tứ cận giáp ông Đỗ Đức L1, ông Lê Thanh T5, ông Phan Tấn V1. Tại phiên tòa, ông L1 thừa nhận tại thời điểm ông C, bà L3 chuyển nhượng đất cho ông T, bà T1 thì ông L1 có ký tên nhưng chỉ ký xác định thửa đất, không phải ký giáp ranh đất. Xét thấy, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất lập ngày 26/9/2018 thể hiện kích thước thửa đất, cạnh các hộ giáp ranh đất thì tại mục ký giáp ranh có ông L1 ký tên, nên việc ông L1 cho rằng ký xác định thửa đất là không có căn cứ.

Ngoài ra, qua xem xét hiện trạng đất thấy rằng: Ông L1 thừa nhận hàng rào cũ của ông xây dựng từ năm 2016 cùng lúc xây cất nhà. Đến năm 2018, khi ông T nhận chuyển nhượng đất hiện trạng đã có sẵn hàng rào cũ này, qua xem xét thực tế phần đất, hình ảnh do nguyên đơn cung cấp thấy rằng hàng rào cũ này của ông L1 là hàng rào kiên cố, trùng với ranh đất mà phía nguyên đơn xác định. Phía ông L1 nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận năm 2016, xin chứng chỉ xây dựng, sau đó tiến hành xây cất nhà, hàng rào bao quanh đất năm 2016. Giấy chứng nhận, chứng chỉ huy hoạch đều thiết kế và vẽ hình dạng xây dựng là cạnh giáp ranh với ông C, bà L3 (chủ đất cũ của ông T) là cạnh xéo, nhưng trên thực tế ông L1 xây dựng nhà và hàng rào cũ vào năm 2016 là cạnh thẳng, trùng với ranh đất mà phía nguyên đơn xác định, cho thấy ông L1 đã xác định rõ ranh đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ và xây dựng hàng rào bao quanh phần đất của mình.

Đối với việc ông L1 cho rằng hàng rào mới xây dựng trên cọc cừ sạn và đà bê tông đổ trước thấy rằng: Năm 2023, ông L1 xây dựng hàng rào mới trên phần đất tranh chấp thì ông T, bà T1 không hay biết, khi phát hiện thì ông L1 đã xây dựng hàng rào gần hoàn thành và dẫn đến tranh chấp. Ông L1 cho rằng xây dựng hàng rào mới vào năm 2023 trên đà đã đổ từ trước, nhưng không có căn cứ chứng minh. Mặc khác, tại phiên tòa ông L1 cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng đất thì hiện trạng là đất trống, không có công trình trên đất, nhưng ông L1 lại xây dựng hàng rào kiên cố bao quanh phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ từ năm 2016, đồng thời ông L1 đổ cừ sạn, đà để đến năm 2023 xây dựng hàng rào mới trên phần đất cho rằng để làm đường thoát nước là không phù hợp.

Ngoài ra, theo bản trích đo hiện trạng ngày 18/9/2025 của Công ty TNHH M thể hiện từ điểm M13M2 (thuộc phần đất ông T và bà T1 đang tranh chấp) nối tuyến thẳng với điểm A (Phần đất của ông Lê Thanh T5) là vách tường hiện trạng của ông T5. Như vậy, có căn cứ xác định hiện trạng cũ đất của ông C, bà L3 qua chỉnh lý biến động (Nhà nước thu hồi làm lộ, bán cho ông T, bà T1 và bán cho ông Lê Thanh T5) vẫn còn đúng với thực tế quản lý của những người nhận chuyển nhượng và phần đất đang tranh chấp nằm đúng vị trí so với quyền sử dụng đất trước đây của ông C, bà L3 chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Qua đó cho thấy, ông L1 đã xây dựng hàng rào kiên cố để quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất của mình từ năm 2016, ông L1 cho rằng phần đất ngoài hàng rào chưa xây dựng ông dùng để làm nơi thoát nước sinh hoạt nhưng hàng rào cũ lại trùng với đường ranh nguyên đơn xác định, do đó việc ông L1 cho rằng chừa lại phần đất mặt tiền giáp lộ hình tam giác để làm đường thoát nước là không phù hợp với diễn biến thực tế sự việc.

[4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 được cấp 02 thửa đất thì thửa đất giáp với thửa đất của ông T là thửa 96, diện tích được cấp là  $480,4\text{m}^2$ , kết quả đo đạc thực tế là  $439,9\text{m}^2$  thiếu  $40,5\text{m}^2$  so với quyền sử dụng đất. Thửa 53 không giáp với ông T diện tích được cấp là  $521,6\text{m}^2$ , kết quả đo đạc thực tế là  $468,2\text{m}^2$  thiếu  $53,4\text{m}^2$  so với quyền sử dụng đất. Như vậy, cả hai thửa đất của ông L1 đều thiếu so với thực tế chứ không phải chỉ thửa 96 giáp với ông T là thiếu diện tích, ở thửa đất số 96 nếu cộng thêm diện tích tranh chấp ( $439,9\text{m}^2 + 96,4\text{m}^2 = 536,3\text{m}^2$ ) thì đất của ông L1 thừa  $55,9\text{m}^2$ .

[5] Tại Công văn số 962/VPĐKĐĐ-ĐKCG, của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 17/9/2025 xác định cụ thể nguồn gốc đất chuyển nhượng cho ông T là từ thửa đất của ông C, diện tích chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng được ghi nhận đầy đủ cụ thể: “Phần đất ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 nhận chuyển nhượng được xác định tại bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất lập ngày 26/9/2018 thể hiện kích thước cạnh giáp đường V là 6,7m, tứ cận giáp ông Lê Thanh T5, ông Đỗ Đức L1 và ông Phạm Tấn V2, được người sử dụng đất, chủ quản lý đất liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Ngày 30/10/2018, ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 được Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền giám đốc Sở T (nay là Sở N) cấp Giấy chứng nhận số CN 920729 với diện tích  $147,6\text{m}^2$  đất trồng lúa tại thửa 141, tờ bản đồ số 86, địa chỉ khu đất tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Qua rà soát hồ sơ nhận chuyển nhượng đất của ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1, việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định...”.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng, trường hợp các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây có sai sót về hình thể thửa đất dẫn đến việc tranh chấp, thì cần bảo vệ bị đơn là người thứ ba ngay tình. Xét thấy, theo nhận định như trên, sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Minh Đ vào năm 2015 và đã xây hàng rào bao quanh phần đất của mình từ năm 2016. Từ đó cho thấy, bị đơn đã xác định ranh giới thực tế phần đất của mình nhận chuyển nhượng. Mặc khác, năm 2018 bị đơn có ký giáp ranh cho ông T, bà T1 để làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến năm 2023 bị đơn xây dựng hàng rào mới trên phần đất tranh chấp lại không có thông tin cho hộ giáp ranh là nguyên đơn biết dẫn đến tranh chấp, nên việc yêu cầu xem xét bảo vệ là người thứ ba ngay tình là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Bị đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng khi không đưa ông C, bà L3, ông Đ, bà X, ông X1 và Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng. Xét thấy, ngày 15/3/2026 bị đơn yêu cầu kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy án sơ thẩm là vượt phạm vi kháng cáo ban đầu vào ngày 14/10/2025. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử có xem xét toàn diện hồ sơ vụ án thấy rằng, sau khi ông L1, bà T4 nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ; bà X và ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà L3 thì các phần đất nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không còn liên quan đến những người chuyển nhượng đất trước đó. Trường

hợp, nguyên đơn, bị đơn có căn cứ cho rằng trong quá trình nhận chuyển nhượng đất những người chuyển nhượng có làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền yêu cầu thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại Công văn số 2133/VPĐKĐĐ-KTĐT ngày 21/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C không xác định việc cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn, bị đơn là có sự chồng lấn hay không theo yêu cầu Công văn số 722/TA-DS ngày 12/5/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, nên không có căn cứ xác định phần đất cấp cho ông L1, bà T4 và cấp cho ông T, bà T1 có chồng lấn hay không. Từ đó cho thấy, việc đưa những người này vào tham gia tố tụng là không cần thiết, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

[8] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm đã xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người có liên quan và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên toà là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn trình bày nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phần đất bị đơn sẽ không có lối ra mặt tiền và ngược lại không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn cũng không có lối ra. Xét thấy, phần đất nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp hiện nay bị đơn xây dựng hàng rào, phần mặt tiền giáp lộ phần đất tranh chấp hiện là phần đất trống bị đơn hiện vẫn sử dụng làm lối đi, trường hợp nguyên đơn có xây dựng công trình dẫn đến việc bị đơn không có đường nào ra mặt tiền đường, thì có quyền yêu cầu thành vụ kiện khác yêu cầu lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của pháp luật.

[10] Án phí phúc thẩm, ông L1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[11] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Đức L1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1.

Buộc ông Đỗ Đức L1 và bà Trần Anh T4 tháo dỡ tường rào, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại cho ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 96,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc phường A, tỉnh Cà Mau).

*(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV M ngày 18/9/2025).*

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Đức L1 thanh toán cho ông Dư Văn T và bà Hoàng Thị T1 chi phí đo đạc 27.121.000 đồng, chi phí thẩm định giá 17.000.000 đồng, tổng cộng 44.121.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đỗ Đức L1 phải chịu 50.972.592 đồng. Ngày 22/01/2024, ông Dư Văn T, bà Hoàng Thị T1 đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0007980 được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đỗ Đức L1 phải chịu 300.000 đồng, đã qua có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001815, ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển sang thu.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.*

6. 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 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**

**Nguyễn A Đam**

