

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 640/2026/DS-PT
Ngày 10 - 9 - 2026
V/v tranh chấp đòi quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm

**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 Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An - 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 Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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 376/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 600/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Công D**, sinh năm 1957; số căn cước công dân 095057005131 cấp ngày 02/7/2021; địa chỉ: **Ấp Mỹ II A (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Đào Thanh H**, sinh năm 1962; số căn cước công dân 095162002262 cấp ngày 02/7/2021; địa chỉ: **Ấp Mỹ II A (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau** (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Chúc L**, Luật sư của **Văn phòng L2**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh C**; địa chỉ: **Số A, đường T, khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau** (Có mặt)

Bị đơn: Anh **Lê Trường V**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Ấp M (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau** (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Đào Thanh H**, sinh năm 1962; số căn cước công dân 095162002262 cấp ngày 02/7/2021; địa chỉ: **Ấp Mỹ II A (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau (Có mặt)**

2/ Chị **Lê Ngọc D1**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Ấp M (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau (Có mặt)**

3/ Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1947. Địa chỉ: **Ấp M (nay là ấp P), xã P, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)**

4/ **Ủy ban nhân dân xã P**. Địa chỉ: **Ấp H, xã P, tỉnh Cà Mau**. *Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã:* Ông **Nguyễn Tấn T** – Chức vụ Chủ tịch (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Trần Công D** và bị đơn anh **Lê Trường V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn **Trần Công D** trình bày:*

Ông **D** trình bày ông và anh **V** có mối quan hệ bà con, anh **V** gọi ông **D** là chú. Ông **D** và anh **V** có sử dụng đất giáp ranh nhau, nguồn gốc là của ông nội ông **D** là cụ ông **Lê Văn L1** (là ông cố của anh **V**) khai hoang; ông nội ông **D** cho lại cha và mẹ ông **D** là **Lê Văn M (Trần Văn M1)**, **Trương Thị H1**; Mẹ ông **D** được cấp quyền sử dụng đất ngày 31/7/2009, năm 2012 mẹ ông **D** cho lại vợ chồng ông **D** đất này, nhưng quyền sử dụng đất do ông **D** đứng tên, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **D** quản lý tại nhà.

Do đất ông **D** với vợ chồng anh **V** và chị **D1** sử dụng phần đất giáp ranh nhau, quá trình sử dụng đất cách nay khoảng 20 năm thì vợ chồng anh **V** và chị **D1** đã lấn chiếm đất của ông **D** và bà **H** đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp. Do đó, ông **D** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **Lê Trường V** và vợ là **Lê Ngọc D1** trả lại cho ông **D** và bà **H** phần đất chiều ngang phía trước 0,62m, ngang đoạn giữa 09m và ngang đoạn sau 2,2m chiều dài 66m; Đất này qua đo đạc thực tế thuộc các thửa thửa đất số thửa 140, thửa 178, thửa 275 và thửa 184 cùng tờ bản đồ số 25, nên ông **D** thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu trả đất thực tế đo đạc được.

Trên đất tranh chấp anh **V** và chị **D1** có trồng 01 cây dừa lão, 01 cây tràm **D**, 01 cây mận đang cho trái và 01 cây mai tứ quý; Ông **D** và bà **H** có trồng 01 cây dừa, 01 cây, 01 cây xoài, 01 bụi tre, 06 bụi chuối; nhưng hiện tại cây dừa và cây xoài không còn, cây me thì đã ngã và ông **D** đã cưa cây me, nên chỉ còn lại **T1** và chuối.

Ông **D** xác định yêu cầu áp dụng bản cây trồng theo văn bản của nhà nước ban hành tại thời điểm hiện tại để xác định giá cây trồng, không yêu cầu định giá; Đối với đất thì ông **D** đưa ra giá đất ruộng có giá chuyển nhượng là 80.000.000đ/1 công tằm cây, đất nền (gồm đất vườn và đất ở) thì có giá chuyển nhượng mỗi mét

ngang chạy dài từ mặt tiền đến hậu thì 13.000.000đ/1m ngang, không yêu cầu định giá.

- *Phản ý kiến trình bày của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn:*

Ông Lê Trường V không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông D, vì phần đất mà ông D kiện đòi được đo đạc vào ngày 22/5/2024 là đất của vợ chồng anh V và chị Lê Ngọc D1.

Nguồn gốc đất là của ông cố anh V là ông Lê Văn L1 khai hoang và cho lại ông nội anh V, sau đó ông nội anh V cho lại cha anh V và mẹ anh V là Lê Văn Mười N và Lê Thị B trước năm 1975. Do cha anh V hy sinh trong thời chiến tranh, nên đất này mẹ anh V tiếp tục sử dụng cho đến nay rồi cho lại vợ chồng anh V. Đất này vợ chồng anh V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140 tờ bản đồ số 25 đất ở và đất trồng cây lâu năm diện tích 559,3m² đất tọa lạc tại ấp M, xã V vào ngày 31/3/2009. Tiếp theo phía sau phần đất đã được cấp quyền sử dụng cho vợ chồng anh V, thì vợ chồng anh còn phần đất trồng cây lâu năm cũng cùng nguồn gốc đất trên, nhưng chưa kê khai đăng ký, nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của anh V đây là đất của ông bà chung của hai bên khai phá và cho lại con cháu, nên có việc sử dụng đất giáp ranh nhau như ông D và anh V trình bày; Tuy nhiên, hai phần đất này không có gì làm ranh nên hai bên vẫn cứ sử dụng. Anh V và chị D1 đồng ý căn cứ vào quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho các bên để làm căn cứ xác định đất của người đó, đồng ý giao trả phần đất ông D đã được cấp quyền sử dụng đất lại cho ông D và bà H; Phần đất anh V và chị D1 đã được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 140 thì không đồng ý yêu cầu ông D, Riêng thửa đất số 178 phía sau thửa 140 của vợ chồng anh V mặc dù chưa có giấy, nhưng đất này của gia đình anh V sử dụng ổn định lâu dài nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông D.

Về số lượng và chủng loại cây trồng thì thống nhất trình bày của ông D. Thống nhất với giá cây trồng và giá đất mà ông D đưa ra, không yêu cầu định giá. Anh V và chị D1 đồng ý giao cây tràm Đ và cây dừa lão của vợ chồng anh cho ông D hưởng, không yêu cầu trả giá trị, đồng ý hoàn giá trị cây trồng cho ông D trên đất anh V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Đào Thanh H thống nhất toàn bộ trình bày và yêu cầu của ông D.

- Chị Lê Ngọc D1 thống nhất toàn bộ trình bày của ông V.

- Ý kiến bà Lê Thị B: Bà B thống nhất trình bày anh V. Do phần đất tranh chấp có diện tích 116,7m² thuộc thửa đất số 178 anh V và chị D1 đang sử dụng, nên bà B không yêu cầu ông D và bà H trả đất, mà ý kiến là không đồng ý yêu cầu của ông D. Còn diện tích 49,6m² thuộc thửa 184 ông D có quyền sử dụng đất thì bà

B đồng ý. Nay bà **B** rút yêu cầu độc lập trong vụ án này đối với diện tích 116,7m² thuộc thửa đất số 178 và diện tích 49,6m² thuộc thửa 184.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã **P**: Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Công D**, buộc anh **Lê Trường V** và chị **Lê Ngọc D1** trả ông **Trần Công D** và bà **Đào Thanh H** phần đất có diện tích 1,7m² và 25,5m² thuộc 01 phần thửa đất số 275 tờ bản đồ số 25 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023102, diện tích 49,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 184 tờ bản đồ số 25 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023098 do Ủy ban nhân dân huyện **P** cấp cho hộ bà **Trương Thị H1** ngày 31/7/2009 (**T2** 4 điều chỉnh chuyển quyền cho ông **Trần Công D** ngày 03/12/2012), đất tọa lạc ấp **Mỹ II A, xã P, tỉnh Cà Mau**, có vị trí và số đo như sau:

1.1. Diện tích đất 1,7m² có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông **D** có cạnh 7,66m;
- + Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh 7,64m
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (B) và đất ông **D** đang sử dụng cạnh = 0m;

- + Hướng bắc giáp đường bê tông cạnh 0,44m.

1.2. Diện tích đất 25,5m² (Ký hiệu D) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông **D** có cạnh 17,52m;
- + Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh 17,6m;
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (E) cạnh = 01m;
- + Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (C) cạnh 1,71m.

1.3. Diện tích đất 49.6m² (Ký hiệu E) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông **D** có cạnh 38,26m;
- + Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh 38,28m;
- + Hướng nam giáp phần đất ông **D** cạnh = 0m;
- + Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (D) cạnh 01m.

Ông **D** và bà **H2** được quyền sở hữu 01 cây dừa lão và 01 cây tràm **D** 12 năm tuổi trên thửa đất 275, không phải trả giá trị cây trồng cho anh **V** và chị **D1**.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **D** đối với phần đất 35,7m² thuộc một phần thửa đất số 140 tờ bản đồ số 25 thuộc bản đồ địa chính hiện hành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 062722 do Ủy ban nhân dân huyện **P** cấp cho hộ anh **V** và chị **D1** ngày 31/7/2009 và diện tích 116,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 178 tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp **Mỹ II A, xã P, tỉnh Cà Mau**, có

vị trí và số đo như sau:

2.1. Diện tích $35,7\text{m}^2$ (Ký hiệu B) có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu A) và giáp đất ông **D** có cạnh $36,42\text{m}$ (Có các cạnh $7,66\text{m} + 4,92\text{m} + 13,04\text{m} + 4,76\text{m} + 5,23\text{m} + 0,81\text{m}$);

+ Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh $44,23\text{m}$ (Có các cạnh $7,64\text{m} + 12,45\text{m} + 8,29\text{m} + 1,89\text{m} + 2,76\text{m} + 4,77\text{m} + 5,12\text{m} + 1,31\text{m}$);

+ Hướng nam giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu C) cạnh = $2,33\text{m}$;

+ Hướng bắc giáp đường bê tông cạnh = $0,11\text{m}$.

2.2. Diện tích $116,7\text{m}^2$ (Ký hiệu C) có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất ông **D** có cạnh $31,41\text{m}$ (Có các cạnh $8,46\text{m} + 3,49\text{m} + 5,90\text{m} + 3,37\text{m} + 9,07\text{m} + 1,12\text{m}$);

+ Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh $32,45\text{m}$ (Có các cạnh $3,24\text{m} + 8,76\text{m} + 5,01\text{m} + 4\text{m} + 3,39\text{m} + 6,79\text{m} + 1,26\text{m}$);

+ Hướng nam giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu D) cạnh = $1,71\text{m}$;

+ Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu B) có cạnh $2,33\text{m}$.

Anh **V** và chị **D1** được tiếp tục sử dụng 02 phần đất trên và được quyền sở hữu có 06 bụi chuối (Có 20 cây sắp cho trái và 18 cây dưới 01 năm tuổi), 01 bụi tre (khoảng 20-30 cây) trên phần đất $116,7\text{m}^2$; Buộc anh **V** và chị **D1** có nghĩa vụ giao trả giá trị cây là 1.910.000đ cho ông **D** và bà **H**.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Lê Thị B** về việc yêu cầu ông **D** và bà **H** trả phần đất có diện tích $116,7\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa đất số 178 và diện tích $49,6\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa đất số 184 cùng tờ bản đồ số 25.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn ông **Trần Công D** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông **D** 02 phần đất có diện tích $35,7\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa 140 và $116,7\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa 178; buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn 02 phần đất nêu trên.

- Ngày 14 tháng 4 năm 2026, bị đơn ông **Lê Trường V** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông **D** đối với phần đất có diện tích $25,5\text{m}^2$ thuộc 01 phần thửa 275 vì cây trồng trên đất là của vợ chồng ông **V**, đất này của vợ chồng anh **V** nên không đồng ý giao phần đất này cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm 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 phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu, sau khi đo đạc thực tế, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả diện tích tranh chấp thuộc các thửa 140, 178, 275, 184 nhưng không khởi kiện bổ sung đối với các thửa 184, 178, 140, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện. Đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án và hủy một phần bản án sơ thẩm đối với các thửa 184, 178, 140, tờ bản đồ số 25. Đối với diện tích đất thuộc thửa số 275, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông **D** khởi kiện đòi đất bị lấn chiếm đối với bị đơn anh **V**, phần đất tranh chấp tọa lạc tại **ấp M, xã V, huyện P tỉnh Bạc Liêu** (Nay thuộc **ấp M, xã P, tỉnh Cà Mau**) nên Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đều nộp trong hạn luật định và anh **V** đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông **D** được miễn nộp tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Về phạm vi giải quyết vụ án: Ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố của bị đơn và không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị B** đã rút yêu cầu độc lập và cấp sơ thẩm đã đình chỉ). Do đó, phạm vi giải quyết vụ án này chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả diện tích đất chiều ngang phía trước 0,62m, ngang đoạn giữa 09m và ngang đoạn sau 2,2m chiều dài 66m. tại các biên bản hòa giải, công khai chứng cứ ông **D** thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu trả đất thực tế đo đạc được. Xét thấy, khi đo đạc thực tế tại cùng vị trí đất tranh chấp do nguyên đơn chỉ, cơ quan chuyên môn xác định diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa số 140, 178, 275 và 184 cùng tờ bản đồ số 25. Do đó, mặc dù diện

tích đất nguyên đơn yêu cầu và chỉ trên thực tế có sự khác biệt về thửa, chênh lệch diện tích, nhưng cùng một vị trí đất và nguyên đơn, bị đơn là người quản lý, sử dụng đất, không có người thứ 3 và không có sự thay đổi về bản chất, nên cấp sơ thẩm chấp nhận xem xét, xử lý, không cần thiết chuyển hoà giải cơ sở lại theo quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ **Lê Văn L1** (là ông nội của ông **D** và là ông cố của ông **V**) khai phá, gia đình ông **D** và gia đình anh **V** đã sử dụng đất giáp ranh nhau từ trước năm 1975 cho đến nay. Đây là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn ông **D** cho rằng cụ **Lê Văn L1** cho lại cha và mẹ ông **D** là **Lê Văn M** (**Trần Văn M1**), **Trương Thị H1**; mẹ ông **D** được cấp quyền sử dụng đất ngày 31/7/2009; năm 2012 mẹ ông **D** cho lại vợ chồng ông **D**. Tuy nhiên, bị đơn anh **V** không đồng ý trình bày của ông **D**, anh **V** xác định cụ **Lê Văn L1** khai hoang và cho lại ông nội anh **V**, sau đó ông nội anh **V** cho lại cha mẹ anh **V** là **Lê Văn Mười N** và **Lê Thị B** trước năm 1975. Do cha anh **V** hy sinh trong thời chiến tranh nên đất này mẹ anh **V** tiếp tục sử dụng cho đến nay rồi cho lại vợ chồng anh **V**. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng được cụ **L1** tặng cho phần đất tranh chấp, tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh sự việc cụ **L1** tặng cho đất cho cha mẹ ông **D** hay cho ông bà nội anh **V**, do đó, chưa đủ căn cứ chấp nhận ý kiến trình bày của các đương sự.

[2.3] Do chưa đủ căn cứ chứng minh đất cụ **L1** đã tặng cho ai nên cần căn cứ vào quá trình canh tác, quản lý, sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp mới đảm bảo chính xác, phù hợp. Xét thấy, ông **D** trồng nhiều loại cây trên đất tranh chấp tại thửa 178 được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024 (BL 47) gồm: 01 bụi tre, 01 cây dừa lão, 01 cây me lão, 01 cây xoài, 01 cây mai tứ quý, 01 cây mít và rất nhiều các bụi chuối. Việc ông **D** là người trồng các cây nêu trên đều là cây lâu năm, anh **V** thừa nhận các cây trên đất này do ông **D** trồng. Như vậy, quá trình ông **D** trực tiếp sử dụng các thửa đất trong thời gian dài là có căn cứ. Mặt khác, ông **D** cũng là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, cụ thể: tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023102 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà **Trương Thị H1** đối với diện tích 1.983,1m² thuộc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 25 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023098 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà **Trương Thị H1** đối với diện tích 4.305,5m² thuộc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 25, tại trang 4 của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có điều chỉnh chuyển quyền cho ông **Trần Công D** vào ngày 03/12/2012.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **D** yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông **D** 02 phần đất có diện tích 35,7m² thuộc 01 phần thửa 140 và 116,7m² thuộc 01 phần thửa 178; buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn 02 phần đất nêu trên:

[3.1] Xét thấy, đối với diện tích 116,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 178 đủ căn cứ chứng minh ông **D** mới là người trực tiếp quản lý, sử dụng trong khoảng thời gian dài, có trồng nhiều cây lâu năm trên đất được bị đơn thừa nhận. Cấp sơ thẩm nhận định tre và chuối là loại cây sinh trưởng theo hình thức mọc thêm cây con bên cạnh cây được trồng ban đầu, không phải là cây lâu năm nên không chấp nhận việc ông **D** sử dụng đất lâu dài, ổn định trên đất là chưa xem xét toàn diện chứng cứ; ngoài ra, cấp sơ thẩm còn nhận định bà **Trương Thị H1** (mẹ ông **D**) không kê khai đăng ký thửa đất 178 cùng thời điểm với việc đăng ký các thửa đất số 275 và 184 của bà **H1** vào năm 2009 là “mặc nhiên thừa nhận đất này không phải của mình” là nhận định còn chủ quan, không có căn cứ, bởi lẽ, bản thân anh **V** và chị **D1** cũng không đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp trong khi anh **V** và chị **D1** đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 140 là thửa đất liền kề diện tích 116,7m² thuộc 01 phần thửa 178. Như vậy, căn cứ quá trình quản lý, sử dụng đất đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **D** yêu cầu công nhận cho ông **D** phần đất 116,7m² thuộc 01 phần thửa 178.

[3.2] Đối với phần đất có diện tích 35,7m² thuộc 01 phần thửa 140: Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **V** thừa nhận trên phần đất thuộc thửa 140 anh đang quản lý sử dụng (không tranh chấp) có xây dựng hàng rào kiên cố giáp ranh phần đất tranh chấp, anh **V** cho rằng khi xây dựng hàng rào có chừa lại 01 phần đất từ hàng rào đo ra (chính là phần đất đang tranh chấp). Lời trình bày của anh **V** là không phù hợp, bởi lẽ, trên thực tế hàng rào xây dựng kiên cố tách biệt phần đất thuộc thửa 140 của gia đình anh **V**, chị **D1** đang quản lý sử dụng với phần đất gia đình ông **D** đang quản lý sử dụng, ông **D** không thừa nhận ý kiến anh **V** cho rằng xây hàng rào chừa đất, ngoài lời trình bày thì anh **V** không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc xây dựng hàng rào có chừa lại đất thuộc quyền sử dụng của anh. Cấp sơ thẩm căn cứ duy nhất vào việc Ủy ban nhân dân huyện **P** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 062722 cho hộ anh **V** và chị **D1** ngày 31/7/2009 để xác định diện tích 35,7m² thuộc thửa đất số 140 không phải là đất của ông **D** và không chấp nhận yêu cầu của ông **D** đối với phần đất này là chưa xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện, cần căn cứ thực tế việc xây dựng hàng rào để làm ranh giới của anh **V** và quá trình sử dụng đất của ông **D** đối với diện tích đất này để xác định người sử dụng hợp pháp. Từ những phân tích trên, đủ căn cứ chứng minh diện tích 35,7m² thuộc thửa đất số 140 anh **V** không quản lý, ông **D** mới là người trực tiếp sử dụng đất, do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông **D** đối với diện tích 35,7m² thuộc 01 phần thửa 140. Ngoài ra, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái*

pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”. Ủy ban nhân dân xã P (là người kế thừa của Ủy ban nhân dân huyện P) đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 062722 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ anh V và chị D1 ngày 31/7/2009 đối với diện tích 35,7m² thuộc 01 phần thửa 140.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn anh V: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh V xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho ông D và anh V, nên anh V đồng ý phần đất nào ông D đã được cấp quyền sử dụng đất thì anh V đồng ý giao trả phần đất đó cho ông D và bà H, đồng ý cho ông D và bà H hưởng các cây trồng của anh V đã trồng, không yêu cầu trả giá trị cây. Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của anh V, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông D đối với các phần đất ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 275 và 01 phần thửa 184, giao cây trồng trên đất cho ông D và bà H sở hữu và không phải trả giá trị cây cho anh V là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, đủ căn cứ xác định phần đất có diện tích 25,5m² thuộc 01 phần thửa 275 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Như đã nhận định tại các mục [3] và mục [4] của bản án, đề nghị của luật sư là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án và hủy một phần bản án sơ thẩm đối với các thửa 184, 178, 140, tờ bản đồ số 25, như đã nhận định tại mục [1.3] của bản án, việc hủy 01 phần bản án sơ thẩm đối với các thửa 184, 178, 140 là không cần thiết nên không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; đối với diện tích đất thuộc thửa số 275 đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, như đã nhận định tại mục [4] của bản án, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đối với việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 20.830.367 đồng, ông D đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng và đã chi phí hết. Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận nên buộc anh V nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 20.830.367 đồng để giao trả cho ông D.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Trường V chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

[8.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 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, ông **D** không phải chịu án phí phúc thẩm, anh **V** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 266, 271, 273 và 278 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Công D** buộc anh **Lê Trường V** và chị **Lê Ngọc D1** trả ông **Trần Công D** và bà **Đào Thanh H** các phần đất có diện tích 1,7m² và 25,5m² thuộc 01 phần thửa đất số 275 tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023102; diện tích 49,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 184 tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 023098 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ bà **Trương Thị H1** ngày 31/7/2009 (T2 4 điều chỉnh chuyển quyền cho ông **Trần Công D** ngày 03/12/2012); diện tích 35,7m² (Ký hiệu B) thuộc một phần thửa đất số 140 tờ bản đồ số 25 thuộc bản đồ địa chính hiện hành, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 062722 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ anh **V** và chị **D1** ngày 31/7/2009 và diện tích 116,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 178 tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc ấp **Mỹ II A**, xã **P**, tỉnh **Cà Mau**, có vị trí và số đo như sau:

1.1. Diện tích đất 1,7m² có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông **D** có cạnh 7,66m;

+ Hướng tây giáp đất anh **V** có cạnh 7,64m

+ Hướng nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (B) và đất ông **D** đang sử dụng cạnh = 0m;

+ Hướng bắc giáp đường bê tông cạnh 0,44m.

1.2. Diện tích đất 25,5m² (Ký hiệu D) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông D có cạnh 17,52m;
- + Hướng tây giáp đất anh V có cạnh 17,6m;
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (E) cạnh = 01m;
- + Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (C) cạnh 1,71m.

1.3. Diện tích đất 49,6m² (Ký hiệu E) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp đất ông D có cạnh 38,26m;
- + Hướng tây giáp đất anh V có cạnh 38,28m;
- + Hướng nam giáp phần đất ông D cạnh = 0m;
- + Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp ký hiệu (D) cạnh 01m.

1.4. Diện tích 116,7m² (Ký hiệu C) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp phần đất ông D có cạnh 31,41m (Có các cạnh 8,46m + 3,49m + 5,90m + 3,37m + 9,07m + 1,12m);
- + Hướng tây giáp đất anh V có cạnh 32,45m (Có các cạnh 3,24m + 8,76m + 5,01m + 4m + 3,39m + 6,79m + 1,26m);
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu D) cạnh = 1,71m;
- + Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu B) có cạnh 2,33m.

Ông D và bà H2 được quyền sở hữu 01 cây dừa lão và 01 cây tràm D 12 năm tuổi trên thửa đất 275, không phải trả giá trị cây trồng cho anh V và chị D1.

1.5. Diện tích 35,7m² (Ký hiệu B) có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu A) và giáp đất ông D có cạnh 36,42m (Có các cạnh 7,66m + 4,92m + 13,04m + 4,76m + 5,23m + 0,81m);
- + Hướng tây giáp đất anh V có cạnh 44,23m (Có các cạnh 7,64m + 12,45m + 8,29m + 1,89m + 2,76m + 4,77m + 5,12m + 1,31m);
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp (Ký hiệu C) cạnh = 2,33m;
- + Hướng bắc giáp đường bê tông cạnh = 0,11m.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 062722 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ anh V và chị D1 ngày 31/7/2009 đối với diện tích 35,7m² thuộc 01 phần thửa 140 tờ bản đồ số 25 được định vị theo mục 1.5 nêu trên.

3. Ông Trần Công D và bà Đào Thanh H được quyền kê khai, đăng ký, đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình được nêu tại mục 1 nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị B về việc yêu cầu ông D và bà H trả phần đất có diện tích 116,7m² thuộc 01 phần thửa đất số 178 và diện tích 49,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 184 cùng tờ bản đồ số 25.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 20.830.367 đồng. Ông **D** đã nộp 20.830.367 đồng và chi phí hết. Buộc anh **V** phải nộp 20.830.367 đồng để hoàn trả cho ông **D**.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh **Lê Trường V** chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Công D** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Buộc anh **Lê Trường V** chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

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 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản); **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 9 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 9 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

Châu Minh Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Cao Khánh

Hoàng Thị Hải Hà

Châu Minh Nguyệt

