

Bản án số: 53/2026/DS-PT
Ngày 21 – 01 – 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 Lê Phan Công Trí

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Hải

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 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: 364/2025/TLPT-DS, ngày 13/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 535/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1969 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096069000761; cấp ngày: 23/04/2021; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; SĐT: 0919338899.

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường L, phường T, tỉnh Cà Mau)

2. Bị đơn: Ông **Phạm Hoàng P**, sinh năm 1960 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096060001256; cấp ngày: 26/09/2022; nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; SĐT: 0941443152.

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường L, phường T, tỉnh Cà Mau)

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

3.1. Bà Lữ Kim C, sinh năm 1960 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường L, phường T, tỉnh Cà Mau)

3.2. Bà Lương Thùy T, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm B, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, đường L, phường T, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Hoàng P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Nguồn gốc đất và nhà của ông là được cha mẹ tặng cho, được điều chỉnh sang tên cho ông và vợ là bà Lương Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất ngày 07/7/2015. Nhà đất của ông Phạm Hoàng P cấp vách nhà ông (02 nhà sử dụng chung vách). Phần nhà đất của ông P là mua lại của người khác. Sau khi mua, ông P xây dựng thêm phần không gian, lấn qua phần không gian của ông mặt hậu, theo đo đạc thực tế 2,2m². Trong quá trình xây dựng, ông P cắt phần đà ngang nhà ông, gây thiệt hại cho gia đình ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông P tháo dỡ phần không gian lấn chiếm trả lại khoảng không 2,2m²; rút lại yêu cầu khởi kiện đòi ông P bồi thường thiệt hại 25.000.000 đồng.

Theo bị đơn ông Phạm Hoàng P trình bày:

Phần nhà đất của ông cấp vách nhà đất của ông Nguyễn Thanh H (sử dụng chung vách) ông mua của ông Trần Tuấn K vào năm 2020. Khi mua nhà, đầu năm 2021, ông xây dựng bán kiên cố thêm tầng, xây dựng không có giấy phép, có hợp đồng xây dựng (giấy tay). Khi xây dựng, ông có nói với thợ là xây đúng diện tích chiều ngang đất 04m và ông H có đến gặp trực tiếp thợ để chỉ vị trí xây dựng bên ông cho đúng. Trong quá trình xây dựng thì ông có phát hiện phần đà ngang bên nhà ông H bị bể, ông có nói với thợ là dư hồ thì khắc phục phần đà này dùm cho nhà ông H. Ông xác định không có lấn phần diện tích không gian và không có cắt phần đà ngang như ông H trình bày, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H. Buộc ông Phạm Hoàng P tháo dỡ, di dời vật tư, kiến trúc để trả lại phần đất (phần không gian) lấn chiếm có diện tích 2,2m² (Theo trích đo hiện trạng tính từ điểm M5 đo qua M11 là 0,072m, từ điểm M8 đo qua M7 là 0,100m) (có bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc ông Phạm Hoàng P bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về 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 19/8/2025, bị đơn ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C cùng kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau yêu cầu không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C 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 ông P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau, theo hướng buộc bà Lữ Kim C cùng có trách nhiệm tháo dỡ công trình trả không gian đã lấn chiếm cho ông H. 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 P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C 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] Người kháng cáo bà Lữ Kim C có đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 21/01/2026, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà C, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H yêu cầu ông Phạm Hoàng P tháo dỡ công trình lấn chiếm trên không, diện tích 2,2m².

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hoàng P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Kim C:

[3.1] Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất của các đương sự đang sử dụng và vị trí ranh đất tại mặt đất (vách nhà) không tranh chấp, thuộc 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.

[3.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2024 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.”. Cũng tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Người sử dụng đất*

được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.”.

[3.3] Trong quá trình khai tại phiên toà sơ thẩm ngày 13/8/2025 (bút lục 106) và tại phiên toà phúc thẩm, ông P thừa nhận nhà bị nghiêng, ông xây dựng tiếp từ vị trí tầng 3 (lầu 2) lên thêm 1 tầng. Cho nên, có thể xác định việc lấn chiếm không gian như bản vẽ, cũng như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Ông P, bà C kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ việc, nên không chấp nhận và 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 ông Phạm Hoàng P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Kim C không được chấp nhận kháng cáo, nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông P và bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên ông P, bà C được miễn toàn bộ, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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 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.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 Phạm Hoàng P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Kim C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H. Buộc ông Phạm Hoàng P tháo dỡ, di dời vật tư, kiến trúc để trả lại phần đất (phần không gian) lấn chiếm có diện tích 2,2m² (Theo trích đo hiện trạng tính từ điểm M5 đo qua M11 là 0,072m, từ điểm M8 đo qua M7 là 0,100m)

(Bản trích đo hiện trạng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH T1 - Chi nhánh M tại bút lục số 76 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau là bộ phận không tách rời của Bản án).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H về việc đòi ông Phạm Hoàng P bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Hoàng P hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H 7.247.000 đồng (Bảy triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1. Ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí sơ thẩm. Ngày 07/01/2025 có nộp tạm ứng số tiền 925.000 đồng (Chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0010123 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ.

4.2. Ông Phạm Hoàng P được miễn nộp án phí sơ thẩm.

4.3. Ông Phạm Hoàng P và bà Lữ Kim C được miễn nộp án phí phúc thẩm.

5. 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 thoả 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 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TPT-TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 1, tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí