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

Bản án số: 239/2026/DS-PT
Ngày 19 – 3 – 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:

1. Ông Trương Thanh Dũng.

2. 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 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: 555/2025/TLPT-DS, ngày 18/11/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Nay là Toà án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 590/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1949. CCCD: 096149004574 cấp ngày 25/8/2021.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985. CCCD: 096085009613 cấp ngày 09/8/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau)(Văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2024). SĐT: 0945.660.458 (có mặt).

2. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Võ Thanh T1** - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

3. Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn K**, sinh năm 1962. CCCD: 096062005978 cấp ngày 18/11/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau).

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

4.1. **Ngân hàng N1**. Trụ sở: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Xuân H1** – Giám đốc Chi nhánh huyện T (Nay là Chi nhánh T2). Địa chỉ liên hệ: Ấp I, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4.2. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985 (có mặt)

4.3. Bà **Võ Thị Bé B**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

4.4. Chị **Huỳnh Kiều D**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4.5. Chị **Huỳnh Mai H2**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

4.6. Chị **Huỳnh Ái N**, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1994, bà Nguyễn Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 536, 551, 552, 580 và 581, tờ bản đồ số 04, tổng diện tích 31.180m^2, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau). Quá trình sử dụng đất ổn định không tranh chấp. Khoảng năm 2010, phía ông K có trồng hàng cau lấn qua phần ranh đất của gia đình bà. Đến năm 2022, bà yêu cầu ông K trả lại phần diện tích mà ông K lấn đất của gia đình, diện tích 365,24m^2 (ngang mặt tiền 68,27m, mặt hậu 3,1m) thuộc thửa số 551, tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, các thửa đất còn lại không tranh chấp. Đồng thời yêu cầu ông K tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, cây cối hoa màu ra khỏi phần đất tranh chấp.

Theo bị đơn ông Huỳnh Văn K trình bày: Đất của ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị X vào năm 1994. Ông quản lý, sử dụng đến ngày 17/8/2001, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 910, 911, diện tích 9.813m^2. Ông xác định thửa đất tranh chấp số 911. Quá trình sử dụng đất, ông có trồng hàng cau khoảng năm 2010, có xây dựng mái che, nhà tạm khoảng năm 1998, năm 2020 có trồng 02 cây dừa, và có trồng một số cây kiểng. Ông không có lấn qua phần đất của bà T, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp nếu sau này giải quyết có lấn phần đất của bên nguyên đơn, ông tự nguyện di dời các công trình xây dựng, cây trồng, hoa màu trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn K giao trả lại diện tích đất 380,4m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền thoả thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2025, nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh 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: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 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.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Huỳnh Văn K di dời tài sản và trả lại diện tích đất 380,4m^2.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

[3.1] Căn cứ theo Công văn số 18/CV-CTDP ngày 30/01/2026 của Công ty TNHH MTV T3 cung cấp thông tin, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 380,4m^2 theo bản đồ năm 2023 thuộc một phần thửa 732, một phần thửa 733 tờ bản đồ số 23; theo bản đồ 299, thuộc một phần thửa 550 (nay là một phần thửa 911) và một phần thửa 551. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự, thửa 911 do ông Huỳnh Văn K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 551 do bà Nguyễn Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất là tự tạo lập và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994. Bị đơn cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp là do bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị X năm 1994, đến năm 2001, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, các đương sự không thống nhất với nhau về nguồn gốc đất tranh chấp.

[3.3] Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất: Như trình bày tại tiểu mục [3.1], diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 551 và một phần thửa 911 theo bản đồ 299. Tuy nhiên, bản đồ 299 được thành lập theo phương pháp số hoá từ ảnh viễn thám (bay chụp), theo quy chiếu HN72 (H) nên số liệu chỉ mang tính tham khảo. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp do bị đơn sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, bị đơn đã xây dựng công trình kiên cố, trồng cây lâu năm, nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc ngăn cản hay không đồng ý việc sử dụng đất của bị đơn. Bên cạnh, biên bản hoà giải tranh chấp ngày 30/9/2022 (bút lục 04, 07), nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu bị đơn di dời 02 cây dừa trả đất phía sau, không có tranh chấp diện tích đất mặt tiền; thực tế diện tích đất các bên sử dụng đều thiếu so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất bà T theo giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 511 là 7.330m^2, đo đạc thực tế 6.065,4m^2; diện tích đất của ông K theo giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 911 là 1.716m^2, đo đạc thực tế 1.084,6m^2)(bút lục 64, 49, 151).

[3.4] Từ sự phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên 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: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn nộp 300.000 đồng do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (bút lục 192), 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 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, bà T cũng đã được miễn nộp tạm ứng án phí khi kháng cáo.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa 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 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 101, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 37, 137, 138, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 105 và 115 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn K giao trả lại diện 380,4m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau).(*Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/9/2024 Công ty TNHH MTV T3*).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 26.656.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng)(đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông Huỳnh Văn K không phải chịu án phí sơ thẩm.

4. 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:
- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 3, tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Phan Công Trí