

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 609/2026/DS-PT
Ngày 04 - 9 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Các *Thẩm Phán:* Ông **Trương Thanh Dũng**
Bà **Giang Thị Cẩm Thúy**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông **Hữu Duy Khánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 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: 352/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 604/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Hồ Văn D**, sinh năm 1956; Số CCCD: 096056005897. Địa chỉ: Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà **Lê Thu T**, sinh năm 1960; Số CCCD: 096160000430. Địa chỉ: Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025) (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1965; Số CCCD: 096165000124 (Vắng mặt); Anh **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1993 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà **Lê Thu T**, sinh năm 1960; Số CCCD: 096160000430.

2. Chị **Nguyễn Kim T1**, sinh năm 1994; Số CCCD: 096194000335

3. Chị **Nguyễn Hải N**, sinh năm 1997; Số CCCD: 096197000135 (Có mặt).

4. Chị **Nguyễn Kim C1**, sinh năm 1986; Số CCCD: 096186016246. Tất cả cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau

- **Người kháng cáo:** Bà Lê Thị C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 5 năm 2025 và các lời khai tại Tòa án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn D là bà Lê Thu T trình bày: Ông D có phần đất diện tích 15.770m² thuộc thửa đất số 111, 116, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 6660310, số vào sổ 28715; cấp theo Quyết định số 378 QĐ-UB ngày 01 tháng 9 năm 1995 mang tên Hồ Văn D, phần đất này giáp với phần đất của ông Nguyễn Minh T2 (Chánh) (đã chết). Hiện nay, bà Lê Thị C là vợ ông T2 và các con của bà C, ông T2 đang quản lý, sử dụng đất. Giữa ông D và gia đình bà C đã thống nhất ranh đất và đã sử dụng ổn định, lâu dài.

Trong quá trình sử dụng, ông D làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi có đến liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo đạc để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C đo đạc thì ba mặt giáp ranh đều thống nhất ranh, chỉ còn mặt phía Nam giáp ranh với đất bà Lê Thị C chưa xác định được ranh. Bà Lê Thị C2 cho rằng bờ ranh đất có chiều ngang khoảng 4 mét, chiều dài khoảng 54 mét, tổng diện tích khoảng 216m² (theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV T3 ngày 14/01/2026 có diện tích 353,2m²) nằm trong phần đất có diện tích 15.770m², thửa đất số 111, 116, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau của ông D là của gia đình bà C2. Do hai bên không thỏa thuận được nên ông D có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã C hòa giải.

Trên phần đất tranh chấp không có công trình kiến trúc, cây trồng lâu năm mà chỉ là bờ ranh.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D không có thể chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Ông D thống nhất với kết quả đo đạc và định giá, không có ý kiến gì khác.

Đối với phần đất có diện tích là 42,5m² (thửa số 2 và số 5) là phần đất tranh chấp với bên thứ ba thì ông D không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C2 và con của bà C2 là anh Nguyễn Thành Đ trả lại cho ông D phần đất lấn chiếm có chiều ngang 4m x chiều dài 54m, tổng diện tích là 216m² (theo đo đạc thực tế 353,2m²) tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thu T người đại diện của ông D thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C2 cùng anh Đ trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 86,6m² (thửa số 7) theo Bản vẽ hiện trạng (bổ sung lần 3) ngày 19/5/2026 của Công ty TNHH T3, đất tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, ông D không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị C trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 17/3/2026 của Tòa án: Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D đối với bà vì phần

đất diện tích đo đạc thực tế mà ông D yêu cầu có diện tích theo đo đạc thực tế là 353,2m² là đất của gia đình bà nên bà không đồng ý trả lại cho ông D.

Bị đơn anh Nguyễn Thành Đ trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 17/3/2026 của Tòa án: Anh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà C, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Kim T1, chị Nguyễn Hải N, chị Nguyễn Kim C1 đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án theo giấy triệu tập nên không ghi nhận được ý kiến của những người trên về nội dung liên quan đến vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau Quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D đối với bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ. Buộc bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ trả lại cho ông Hồ Văn D phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 86,6m² (thửa số 7) thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 300, tờ bản đồ số 30 theo Bản đồ năm 2012), tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH MTV T3)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/6/2026 bà C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà C cho rằng ngoài phần đất bà đã được cấp QSDĐ bà còn một phần đất mua của ông Hồ Văn N1 là con mương ngang 3m với nửa cái bờ, phần đất này chưa được cấp QSDĐ, hiện nay ông D chiếm cả cái bờ nên bà yêu cầu HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bà T cho rằng đất của bà đã được cấp QSDĐ có diện tích cụ thể, theo bản vẽ phần đất của bà không đủ, trong khi đó phần đất của bà C thừa rất nhiều, ông Hồ Văn N1 là cha chồng của bà, ông N1 không bán đất cho bà C, nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, bà C kháng cáo, tại phiên tòa bà cho rằng có mua đất của ông Hồ Văn N1 cái mương ngang 3m và ½ cái bờ tiếp giáp mương, giấy tờ mua bán không có, bà chỉ cung cấp được tờ tường thuật của người tên Hồ Văn N1, nội dung ông N1 có sang cái mương ngang 3m dài 15 công, phía bà T không thừa nhận chữ ký chữ viết của ông N1 trong tờ tường thuật, thực tế theo bản vẽ hiện trạng ông D quản lý sử dụng đất ít hơn diện tích được cấp, bà C quản lý sử dụng nhiều hơn. Nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà C nộp ngày 03/6/2026 trong hạn luật định, về hình thức và nội dung đơn được thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bà theo trình tự phúc thẩm. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

Anh Đ là bị đơn vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị C: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 6660310, do UBND huyện C cấp ngày 01/9/1995 cho ông Hồ Văn D được sử dụng diện tích 15.770m² đất thuộc thửa đất số 111, 116, tờ bản đồ số 04, Quyết định cấp đất số 378 QĐ-UB ngày 01/9/1995 về trình tự thủ tục cấp đúng quy định của Luật đất đai, và giấy chứng nhận này có giá trị pháp lý. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng đo đạc (bổ sung lần 3) ngày 19/5/2026 của Công ty TNHH MTV T3, phần đất của ông D đang quản lý sử dụng ở các vị trí số 1 có diện tích 6.691,1m² và số 6 có diện tích là 7.657,7m², tổng cộng là 14.348,8m² (tương ứng với thửa đất số 111, 116, tờ bản đồ số 04, nay là thửa đất số 300, 324, tờ bản đồ số 30), nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí số 7 của Bản vẽ hiện trạng thì tổng diện tích đất của ông D đang sử dụng là 14.435,4m², so sánh diện tích này với diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông D được cấp thì ông D còn thiếu 1.334,6m². Về phía bà C đang sử dụng thửa đất vị trí số 3 của Bản vẽ hiện trạng có diện tích là 6.822,7m² (tương ứng thửa đất số 112, 113, tờ bản đồ số 04, nay là thửa đất số 390, tờ bản đồ số 30), nếu cộng diện tích phần đất tranh chấp có vị trí số 7 theo Bản vẽ là 86,6m² thì tổng diện tích bà đang sử dụng là 6.909,3m², trong khi đó theo giấy chứng nhận QSDĐ bà được cấp 6.500m² (gồm nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Công H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2.600m² và được nhận thừa kế từ ông Nguyễn Minh T2 thửa đất số 112, tờ bản đồ số 4, diện tích là 3.900m²), so sánh hai diện tích này bà C đang sử dụng đất thực tế nhiều hơn so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 409,3m². Thực tế tại vị trí tranh chấp hai bên chưa được cắm cột mốc để phân định ranh giới, đồng thời tại phần đất tranh chấp không có công trình hay kiến trúc gì thể hiện là ranh giới giữa hai bên. Cho nên trường hợp này giấy chứng nhận QSDĐ mà hai bên được cấp là căn cứ để phân định ranh giới giữ hai bên.

Cũng theo Bản vẽ hiện trạng đo đạc (bổ sung lần 3) ngày 19/5/2026 của Công ty TNHH MTV T3, phần đất tranh chấp có diện tích 86,6m² (vị trí số 7) nằm hoàn toàn trong phạm vi ranh giới của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04 (theo hệ thống bản đồ năm 2012 là thửa đất số 300, tờ bản đồ số 30) đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Hồ Văn D.

Bà C cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà mua của ông Hồ Văn N1 nhưng không có giấy tờ mua bán, bà chỉ cung cấp tờ tường thuật của ông Hồ Văn N1, tuy nhiên theo nội dung tờ tường thuật ông N1 để lại cho ông D1 cái mương ngang 3m chiều dài 15 công không thể hiện phần bờ, thực tế theo bản

về hiện trạng phần ranh tại vị trí tranh chấp có chiều dài chỉ có 56,93m không đúng như tờ tường thuật, trong khi đó phía bà T không thừa nhận chữ ký chữ viết của ông N1 trong tờ tường thuật, đồng thời bà xác định ông N1 không hề chuyển nhượng đất cho ai, do đó chứng cứ này của bà C không được chấp nhận. Ngoài ra bà C không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nguồn gốc đất, quá trình kê khai đăng ký hay bất kỳ giấy tờ pháp lý nào về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 137 Luật Đất đai năm 2024). Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu, phản đối của mình là có căn cứ; nếu không chứng minh được thì phải chịu hậu quả pháp lý của việc không chứng minh. Do đó, việc bà C kháng cáo yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng không có căn cứ pháp lý là không thể chấp nhận.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp 86,6m² là bờ ranh, không có nhà cửa, công trình kiên cố hay cây trồng lâu năm, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ trả lại quyền sử dụng 86,6m² đất cho ông Hồ Văn D là có căn cứ, bảo đảm tính khả thi trong quá trình thi hành án.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại điều 148 BLTTDS, tuy nhiên bà là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T4 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 201/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D. Buộc bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ trả lại cho ông Hồ Văn D phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 86,6m² (tại vị trí số 7 của Bản vẽ hiện trạng) thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 300, tờ bản đồ số 30 theo Bản đồ năm 2012), tọa lạc tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. (Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 19/5/2026 của Công ty TNHH MTV T3)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ phải hoàn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản tranh chấp; chi

phí khai thác và sử dụng tư liệu đất đai cho ông Hồ Văn D số tiền là 35.451.000 đồng (Ba mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự: Án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị C và anh Nguyễn Thành Đ phải chịu số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Hồ Văn D không phải chịu, ông được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Án phí phúc thẩm: Bà C được miễn nộp và miễn dự nộp.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân KV 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV 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**

Ninh Quang Thế