TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 292/2025/DS-PT
Ngày 06 – 8 – 2025
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 Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Đặng Minh Trung

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Thanh H, sinh năm 1948 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096048001895; cấp ngày: 21/9/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh C

Nay là Ấp R, xã H, tỉnh C.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Hoàng G, sinh năm 1956 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096056006894; cấp ngày: 07/03/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Chị Lê Thị Tuyết H1, sinh năm 1993 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096193006177; cấp ngày: 18/11/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh C.

Nay là Ấp R, xã H, tỉnh C.

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

Bà Trần Thị Á, sinh năm 1949 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh C

Nay là Ấp R, xã H, tỉnh C.

Căn cước công dân số: 096149002654; cấp ngày: 09/08/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

- *Người kháng cáo:* Ông Hà Thanh H, là nguyên đơn; ông Lê Hoàng G, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Hà Thanh H trình bày:*

Vào khoảng năm 1935, cha của ông là cụ Hà Văn N và mẹ ông là cụ Trần Thị T có khai phá phần đất toạ lại tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau; đến năm 1958, cha mẹ ông cho toàn bộ phần đất này lại cho ông quản lý sử dụng. Năm 1994, ông làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 053303 ngày 16/11/1994 với tổng diện tích 60.980m^2.

Vào ngày 07/6/2022, ông có mời ông G ra xác định ranh đất và cắm mốc để ông chuyển quyền sử dụng lại cho các con của ông nhưng ông G không đồng ý. Do đó, ông đã tự cắm mốc bằng trụ đá cặp bờ tre (bờ tre của gia đình ông đã có 94 năm), qua ngày hôm sau thì ông G cho con rễ và con gái ra nhổ lên, ông có làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp giải quyết nhưng không thành nên ông tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu giải quyết; sau đó, địa chính xã có xuống phần đất tranh chấp chứng kiến cho ông cắm lại ranh giới trước đây bằng hai cây tre để ngắm cho thẳng, 04 ngày sau thì ông G nhổ bỏ, lúc đó ông không có nhà. Đến ngày 20/6/2022, ông về thì thấy trụ đá cắm qua phần đất của ông ngang mặt tiền là 3,9m, ông có trình báo với ông Trần Thanh D – Bí thư chi bộ ấp, đồng thời ông nhổ bỏ trụ đá do ông G cắm. Ủy ban nhân dân xã H, huyện C có mời ông G 02 lần đến Uỷ ban nhân dân xã để giải quyết nhưng ông G đều vắng mặt.

Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp giữa ông và ông G có tổng diện tích 436,8m^2 gồm các điểm (15, 1, 2, 11). Trên phần đất tranh chấp có 01 ngôi miếu do ông xây vào năm 2001, ngoài ra trên phần đất không có nhà, công trình xây dựng hay cây trồng nào khác.

Theo Bản vẽ hiện trạng (bổ sung lần 1) ngày 21/02/2025 của Công ty TNHH MTV T2, thì giữa ông và ông G còn tranh chấp phần đất có diện tích 16,6m^2 gồm các điểm 29, 30, 31, phần đất diện tích 189,4m^2 điểm 47, 48, 56, 57 và phần đất ông G nhận chuyển nhượng của ông Lê Bé N1 có diện tích 36,4m^2 gồm các điểm 24, 28, 29, 30; Phần đất tranh chấp giữa ông và bà Lê Ngọc N2 có diện tích 30m^2 điểm 24, 28, 25,27; Phần đất tranh chấp giữa ông và ông Lê Văn Â có diện tích 28m^2 gồm các điểm 27, 25, 26. Đối với các phần đất tranh chấp này thì ông không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết.

Ông không yêu cầu Toà án định giá đất và ngôi miếu, ông xác định tại phần đất tranh chấp có giá khoảng 60.000.000 đồng/1.000m^2, đối với cái M nếu phần đất thuộc về ông G thì ông sẽ tự di dời, không yêu cầu gì đối với ông G.

Khi ông xây ngôi miếu thì không có hỏi mẹ của ông G, từ khi xây cho đến khi tranh chấp gia đình ông G không nói gì. Đối với phần đất của ông G do ông G

đứng tên quyền sử dụng và đang quản lý cùng với con gái là chị Lê Thị Tuyết H1. Do đó, ông yêu cầu ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 trả lại cho ông và bà Trần Thị Ánh P đất theo đo đạc thực thực tế có diện tích 436,8m^2 toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Theo ông ông Lê Hoàng G trình bày:

Ông không thống nhất với yêu cầu của ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Ánh . Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là do ông ngoại của ông khai phá, sau đó ông ngoại ông cho lại mẹ ruột của ông, rồi mẹ ruột ông cho lại ông. Đến năm 2001 ông mới được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông được cấp có diện tích 17.611m^2 phần đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có xuống đo đạc chỉ dựa trên bản kê khai trước đây để cấp. Trước năm 2000 thì ông không có ở nhà thường xuyên đến năm 2000 mới về ở luôn. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông và ông H là một cái bờ, đối với cái bờ này thì do ông ngoại ông đào trước đây và gia đình ông đã quản lý, sử dụng đến năm 2022 thì phát sinh tranh chấp với ông H.

Ông thống nhất với Bản vẽ hiện trạng (bổ sung lần 1) ngày 21/02/2025 của Công ty TNHH MTV T2, ông thống nhất phần đất tranh chấp giữa ông và ông H gồm các điểm (15, 1, 2, 11) với tổng diện tích là 436,8m^2.

Trên phần đất có một ngôi miếu do ông H xây khi mẹ ông còn sống, mẹ ông phát hiện có hỏi ông H thì ông H nói có gì sau này di dời. Ông thì đi làm thường xuyên không có nhà nên khi ông H xây miếu ông không hay. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không có nhà hay công trình xây dựng gì. Ông không yêu cầu Toà án định giá đất và ngôi miếu, ông xác định tại phần đất tranh chấp có giá khoảng 60.000.000 đồng/1.000m^2. Nếu Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông cũng không yêu cầu ông H di dời ngôi miếu, vì đây là miếu T3.

Đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Bé N1 vào khoảng năm 2018, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng. Đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông N1 và đang tranh chấp với ông H diện tích 36.4m^2 gồm các điểm 29, 30, 24, 28 và tranh chấp với ông Đặng Văn C diện tích 8,3m^2 gồm các điểm 20, 21, 22, 23 thì ông không yêu cầu Toà án giải quyết. Ngoài ra, đối với phần đất tranh chấp giữa ông và ông H có diện tích 16,6m^2 gồm các điểm 29, 30, 31 và phần đất diện tích 189,4m^2 điểm 47, 48, 56, 57 ông cũng không yêu cầu Toà án giải quyết.

- Theo bà Trần Thị Á trình bày:

Phần đất đang tranh chấp với ông G là tài sản chung của bà và ông H. Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông H về việc buộc ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 có nghĩa vụ trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 436,8m^2 gồm các điểm (15, 1, 2, 11), toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đối với các phần đất tranh chấp còn lại với ông G, bà Lê Ngọc N2 và ông Lê Văn Â thì bà không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết.

- Theo chị Lê Thị Tuyết H1 trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp có ngồn gốc như ông G là cha ruột chị đã

trình bày. Đối với yêu cầu của ông H và bà Á thì chị không đồng ý, vì phần đất tranh chấp là một cái bờ, trước đây giữa ông H và ông G ai cũng đều có bờ để canh tác, tuy nhiên sau đó ông H đưa xáng vào múc rồi lấn dần qua phần đất của ông G.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Á đối với ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1. Buộc ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 trả lại cho ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Ánh P đất lấn chiếm có diện tích 218,4m^2. Phần đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Á về việc buộc ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 218,4m^2. Phần đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 12/5/2025, ông Hà Thanh H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H.

Ngày 26/5/2025, ông Lê Hoàng G có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, ông G giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông H không có ý kiến tranh luận.

Ông G phát biểu: Toàn bộ phần bờ tranh chấp là của ông.

Chị H1 không có ý kiến tranh luận.

Bà Á không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Thanh H, ông Lê Hoàng G; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Hà Thanh H, ông Lê Hoàng G, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 436,8m^2, toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau); hiện trạng phần đất tranh chấp là phần bờ giáp ranh giữa phần đất ông H và phần đất ông G đang quản lý sử dụng. Ông H và ông G đều cho rằng toàn bộ phần bờ giáp ranh đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của mình, căn cứ để xác định là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông H, ông G.

[2] Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H đứng tên vào năm 1994, ông H được cấp diện tích là 60.980m^2; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G đứng tên, ông G được cấp diện tích là 17.611m^2. Năm 2018, khi Nhà nước làm lộ T – Tây thì Nhà nước thu hồi phần đất của ông H

diện tích 1.842,3m^2, còn lại 59.137,7m^2; thu hồi phần đất của ông G diện tích 1.190,2m^2, còn lại 16.420,8m^2. Theo đo đạc thực tế phần đất còn lại ông H đang sử dụng không có tranh chấp diện tích là 61.583,2m^2; phần đất của ông G còn lại đang sử dụng không có tranh chấp diện tích là 18.855,8m^2. Như vậy, phần đất của ông H và ông G đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó việc ông H, ông G cho rằng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để cho rằng phần bờ đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình là chưa có căn cứ.

[3] Theo bản vẽ hiện trạng và biên bản xem xét thẩm định thì phần đất tranh chấp có hình thể là hình tam giác, được giới hạn gồm các điểm 15, 1, 2,11; chiều dài từ lộ bê tông (lộ rộng 2,50m) đến trục lộ Đ - Tây; phần tiếp giáp với lộ bê tông gồm các điểm 15, 1, 2 có kích thước chiều ngang là 04m; phần tiếp giáp với trục lộ Đ - Tây được giới hạn điểm 11, kích thước là 00m. Tại phiên toà, ông H cũng xác định điểm 11 là vị trí giữa bờ; quá trình giải quyết vụ án các bên cũng thống nhất với bản vẽ, không có ý kiến gì. Như vậy, có cơ sở xác định phần bờ giáp với trục lộ Đông - Tây, ông H và ông G mỗi người là ½ bờ.

[4] Đối với phần giáp với lộ bê tông kích thước ngang 04m, theo bản vẽ và biên bản thẩn định cũng không thể hiện có cắm mốc để xác định ranh giới; tại phiên toà, ông H và ông G cũng thừa nhận phần đất ông H và đất ông G giáp với phần bờ tranh chấp đều có kênh. Quá trình giải quyết vụ án, ông H và ông G đều cho rằng toàn bộ phàn bờ là thuộc quyền sử dụng của mình nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Như vậy, theo phong tục tập quán, thì phần bờ tranh chấp này được xác định là bờ chung của ông H và ông G. Do trong quá trình sử dụng các bên không cắm mốc để xác định ranh, nên căn cứ theo phong tục tập quán và vị trí điểm 11 giáp với trục lộ Đ - Tây (½ bờ), Toà án cấp sơ thẩm xác định ông H và ông G mỗi người ½ phần đất tranh chấp (tức ½ bờ) và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Hà Thanh H, ông Lê Hoàng G, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, ông G là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (ông H, ông G đã được miễn dự nộp).

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Thanh H, ông Lê Hoàng G.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H.

Buộc ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 trả lại cho ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Ánh P đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 218,4m^2; đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới, kích thước của phần đất:

Hướng Bắc giáp với lộ bê tông, từ điểm 15 đo qua điểm 1, 2 chiều ngang 02m;

Hướng Nam giáp với trục lộ Đ - Tây (điểm 11);

Hướng Đông giáp với phần đất tranh chấp còn lại;

H2 Tây giáp với phần đất còn lại của ông Hà Thanh H;

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh H về việc buộc ông Lê Hoàng G và chị Lê Thị Tuyết H1 trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 218,4m^2; đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới, kích thước của phần đất:

Hướng Bắc giáp với đướng Bê tông từ điểm 2 do qua điểm 1, 15 chiều ngang 02m;

Hướng Nam giáp với trục lộ Đ - Tây (điểm 11);

Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của ông Lê Hoàng G;

Hướng Tây giáp với phần đất buộc giao trả cho ông H;

(Có bản vẽ hiện trạng (Bổ sung lần 1) ngày 21/02/2025 của Công ty TNHH MTV T2 kèm theo).

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc tổng số tiền là 65.762.000 đồng. Ông H và bà Á phải chịu 32.881.000 đồng; ông G và chị H1 phải chịu 32.881.000 đồng. Do ông H đã nộp xong toàn bộ số tiền trên, nên buộc ông G và chị H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền là 32.881.000 đồng.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông G và chị H1 còn phải chịu thêm 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Thanh H, bà Trần Thị Á, ông Lê Hoàng G được miễn chịu án phí. Chị Lê Thị Tuyết H1 phải chịu 150.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Thanh H, ông Lê Hoàng G được miễn chịu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4- Cà Mau;
- THADS khu vực 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

Nguyễn Thành Lập