TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 266/2025/DS-PT
Ngày 24 – 7– 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 Trần Trọng Nhân

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: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 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: 167/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Hồng Ư, sinh năm 1939.

Căn cước công dân số: 096039003398; Cấp ngày: 02/7/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 6, xã U, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Đỗ Hồng Ư: Ông Đỗ Phước T, sinh năm 1973; Căn cước công dân số: 096073000696; Cấp ngày: 20/4/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội địa chỉ cư trú: Ấp D, xã U, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Hồng Ư: Ông Ngô Đức B, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096079017307; Cấp ngày: 14/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lý Thị M, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096165000627; Cấp ngày: 20/4/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

2. Anh Nguyễn Đồng T1, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096085001120; Cấp ngày: 25/4/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội .

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 6, xã U, tỉnh C.

3. Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 4, xã U, tỉnh C.

4. Ông Nguyễn Văn B1 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã K, huyện U, tỉnh C.

5. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 7, xã U, tỉnh C.

6. Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 6, xã U, tỉnh C.

7. Cháu Nguyễn Chấn K1, sinh năm 2008.

8. Cháu Nguyễn Trọng P, sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Chấn K1, Nguyễn Trọng P: Anh Nguyễn Đồng T1 và chị Lý Thị L1 (Vắng mặt)

9. Chị Lý Thị L1 (Vắng mặt);

10. Anh Nguyễn Công T2 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C.

Nay là: Ấp 6, xã U, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Hồng Ư, là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Đỗ Hồng Ư trình bày:*

Vào năm 1997, ông Ư được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, 219, 220, 221, tờ bản đồ số 11, diện tích 38.290 m^2, trong đó gồm có đất trồng lúa, đất ao, đất thổ cư, đất trồng màu và đất cây lâu năm khác. Quá trình sử dụng đất, ông Ư không có tranh chấp với ai. Khi ông Nguyễn Văn C (là cha ông Nguyễn Văn K) còn sống thì ông Ư và ông C có thống nhất trồng cây xà cừ ở mặt tiền để làm ranh đất. Sau khi ông C chết thì ông K quản lý sử dụng phần đất, đến năm 2022 ông K san lấp phần đìa của ông Ư để cho bà Lý Thị M, anh Nguyễn Đồng T1 cất 02 căn nhà cấp 4. Khi bà M2, ông T1 cất nhà, ông Ư cũng có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương, sự việc được hoà giải nhiều lần không thành. Do đó, ông Ư khởi kiện yêu cầu buộc ông K trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 328,1 m^2; buộc ông K, bà Lý Thị

M, anh Nguyễn Đồng T1 di dời 02 căn nhà để trả lại đất cho ông Ư; đất toạ lạc tại ấp F, xã K, huyện U.

- *Theo ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Ông không có lấn đất của ông Đỗ Hồng Ư. Phần đất ông cho bà Lý Thị M và anh Nguyễn Đồng T1 cất nhà là trên phần đất của cha ông là ông Nguyễn Văn C để lại. Khi ông C chết, các anh chị em đã họp gia đình và đồng ý làm giấy cho ông được hưởng toàn bộ phần đất nên ông quản lý sử dụng, hiện nay chưa làm thủ tục nhận thừa kế hay sang tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ không có thế chấp vay Ngân hàng.

Khi bà M, ông T1 cất nhà, ông Ư có thống nhất cặm trụ đá làm ranh đất, nên ông mới cho bà M và anh T1 cất 02 căn nhà trên vị trí đất như hiện nay, vị trí căn nhà còn cách trụ đá khoảng 01 mét. Còn từ phần nối tiếp 02 căn nhà ra phía sau hậu đất thì chưa có cặm trụ đá mà có bờ dừa do cha ông trồng từ xưa, hiện nay ông cũng không xác định được vị trí nào là ranh, nhưng ông cũng chỉ lấy phần đất từ gốc dừa trở về phần đất của ông. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng Ư.

- *Theo bà Lý Thị M trình bày:*

Bà là con dâu của ông Nguyễn Văn C. Vào khoảng tháng 5/2022, bà có xây cất một căn nhà trên phần đất của ông C để lai; nhà cấp 4, ngang 4,5 mét dài 19 mét; nhà lợp tol, vách xây tường + dừng tol, chi phí khi cất khoảng 300 triệu đồng. Khi xây cất nhà, ông Ư có thống nhất chỉ ranh, sau đó bà mới xây cất nhà. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Ư, vì nhà bà xây cất trên phần đất của cha bà, chứ không phải đất của ông Ư.

- *Theo anh Nguyễn Đồng T1 trình bày:*

Anh là cháu của ông Nguyễn Văn K. Vào tháng 9/2022, ông K có cho anh cất 01 căn nhà trên phần đất của ông K. Căn nhà có kích thước ngang 3,9 mét; dài 16 mét; nhà cất bằng cây gỗ địa phương, lợp tol, vách thiếc; chi phí khi cất khoảng 50 triệu đồng. Căn nhà này là anh cất trên phần đất của chú anh là ông K, nên anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Ư.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng Ư đối với ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 328,1m^2 tọa lạc tại ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Hồng Ư về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Lý Thị M và anh Nguyễn Đồng T1 di dời nhà trả lại đất.

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

Ngày 24/4/2025, ông Đỗ Hồng Ư có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Buộc ông K, bà M, anh T1 di dời nhà trả lại cho ông Ư diện tích đất 328,1m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Hồng Ư giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông B phát biểu: Phần đất của ông Ư, ông K đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo đo đạc thực tế phần đất ông Ư, ông K đều dư so với quyền sử dụng đất được cấp. Phần đất tranh chấp là thửa đất thổ cư và cây lâu năm của ông Ư giáp với thửa đất thổ cư và cây lâu năm của ông K. Theo đo đạc thì thửa đất thổ cư và cây lâu năm của ông Ư bị thiếu hơn 1.000m^2 so với quyền sử dụng đất được cấp; thửa đất thổ cư và cây lâu năm của ông K dư 1.883,2m^2 so với quyền sử dụng đất được cấp. Phần đất của ông Ư có đào đìa làm ranh, khi phía ông K lấn đất ông Ư có trình báo chính quyền địa phương lập biên bản. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh đất của ông Ư giáp với đất ông K là đường ranh thẳng chứ không phải là đường gấp khúc như bản vẽ đo đạc đất tranh chấp. Từ những căn cứ trên, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hồng Ư, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng Ư.

Ông T 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 Đỗ Hồng Ư, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Đỗ Hồng Ư, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Đỗ Hồng Ư khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế 328,1m^2; yêu cầu ông K, bà Lý Thị M và anh Nguyễn Đồng T1 di dời 02 căn nhà trên đất để trả lại đất cho ông Ư. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ư cho rằng phần đất không tranh chấp của ông Ư và ông K đang quản lý sử dụng đều dư so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế của ông Ư đối với phần đất ở và cây lâu năm thì bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cụ thể: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.340m^2, nhưng theo đo đạc thực tế là 4.056,4m^2; còn phần đất của ông K đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 8.804,7m^2, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ có 7.550m^2. Xét căn cứ như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ư đưa ra là chưa phù hợp, bởi lẽ: Vị trí phần đất tranh chấp là phần đất tiếp giáp giữa thửa đất số 211 của ông Ư đứng tên và thửa 222 của ông C đứng tên; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ư được cấp thửa 211 có diện tích là 2.470m^2, nhưng diện tích đo đạc thực tế là 4.056,4m^2, chênh lệch thừa so với quyền sử dụng đất diện tích là 1.586,4m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử đất của ông C được cấp thửa 222 có diện tích là 7.550m^2, nhưng diện tích đo đạc thực tế là 8.804,7m^2, chênh lệch thừa so với quyền sử dụng đất diện tích là 1.254.7m^2. Như vậy, theo đo đạc thực tế thì cả phần đất của ông Ư tại thửa 211 và phần đất của ông C tại thửa 222 (do ông K quản lý sử dụng) đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phần đất

ông Ư dư nhiều hơn so với đất ông C, nên việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ư xác định đất ông Ư thiếu, đất ông K dư là không có căn cứ.

[2] Việc cho rằng cạnh dài từ điểm M18 đến điểm M11 của bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp, nếu chấp nhận yêu cầu của ông Ư là phù hợp với bản vẽ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là một đường thẳng không phải đường gấp khúc như ông K xác định. Việc so sánh này là chưa đủ căn cứ, bởi lẽ hai bản vẽ này được thể hiện ở hai tỷ lệ khác nhau, tỷ lệ bản vẽ của giấy chứng nhận là 1/5000, còn tỷ lệ bản vẽ theo đo đạc thực tế là 1/2000 nên không thể làm căn cứ so sánh.

[3] Đối với trình bày của ông Ư cho rằng trước đây giữa ông và ông C có thoả thuận trồng cây xà cừ để làm ranh đất và hiện nay cây xà cừ vẫn còn để xác định ông K lấn chiếm đất ông, thấy rằng, ngoài lời trình bày của ông Ư thì ông Ư cũng không có bất cứ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, trong khi hiện nay ông C đã chết, ông K cũng không thừa nhận việc này.

[4] Đối với trình bày của ông Ư cho rằng ông K san lấp đìa của ông Ư để cho bà M và anh T1 cất nhà trên đất, khi bà M và anh T1 cất nhà ông có ngăn cản trình báo chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Ư cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có việc ông Ư ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương như ông Ư trình bày, cũng không có biên bản nào của chính quyền địa phương đã lập về việc bà M, anh T1 cất nhà trên phần đất của ông Ư. Hơn nữa, nếu theo trình bày của ông Ư, nếu phần đìa trên phần đất của ông Ư mà ông K ngang nhiên san lấp để cho bà M và anh T1 cất nhà, nhưng ông Ư vẫn mặc nhiên để cho ông K san lấp và bà M và anh T1 xây cất nhà đến khi hoàn thành, mà không có động thái gì ngăn cản, xét thấy là chưa phù hợp, không mang tính thuyết phục. Mặt khác, theo biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/6/2024 thì cả phần đất ông Ư và phần đất của ông K đều đã có cắm mốc trụ đá để làm ranh đất; đối chiếu với bản vẽ hiện trạng thì phần đất tranh chấp nằm trong ranh giới, mốc giới phần đất của ông K; không năm trong ranh giới, mốc giới phần đất của ông Ư

[5] Từ nhận định trên, xét thấy chưa có căn cứ xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 328,1m^2 là của ông Ư bị ông K lấn chiếm. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ư là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Ư, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ư là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (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 Đỗ Hồng Ư. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng Ư về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 328,1m^2 tọa lạc tại ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau và buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lý Thị M và anh Nguyễn Đồng T1 di dời nhà để trả lại đất cho ông Ư. Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được thể hiện theo bản vẽ hiện trạng ngày 18/7/2024 của Công ty TNHH MTV T3.

(Có bản vẽ hiện trạng kèm theo)

- Chi phí tố tụng: Ông Đỗ Hồng Ư phải chịu 43.518.000 đồng (ông Ư đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Đỗ Hồng Ư 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 2- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2- 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