

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: **655/2026/DS-PT**
Ngày 14 - 9 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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 **Phùng Văn Định**
Ông **Nguyễn Thành Lập**

- 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 **Nguyễn Văn Điện** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 14 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: 354/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 354/2026/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 660/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Việt K**, sinh năm 1982. CCCD số: 096082009318. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- **Các bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1949. CCCD số: 096049003113.

2. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1960. CCCD số: 096160005054.

3. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972. CCCD số: 096072018061. Các bị đơn cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp cho bà S, ông M: Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1949. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau, cùng là bị đơn trong vụ án, theo các văn bản ủy quyền ngày 21/11/2024 và 01/4/2025 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M, bà S: Ông **Hà Văn S1** là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông **Nguyễn Tấn L** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông K trình bày: Vào năm 2021 vợ chồng ông L, bà S có chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 1.620,5m², chiều ngang mặt tiền 29,11m, mặt hậu 29,73m, chiều dài một cạnh 42,82m, một cạnh 67,6m, phần đất thuộc thửa số 378. tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 706233 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 20/01/2022 do ông đứng tên.

Sau khi chuyển nhượng cho ông một thời gian, ông M là người sử dụng đất giáp ranh với ông lấn qua phần đất của ông ngang mặt tiền 4,12m, dài giáp ông M 67,88m, dài cạnh giáp đất ông 65,66m, tổng diện tích ông M lấn chiếm là 115,8m². Nay ông yêu cầu ông M, ông L, bà S trả lại cho ông phần đất có diện tích 115,8m² tọa lạc ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Ông L trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K, ông thống nhất năm 2021 ông có chuyển nhượng cho ông K một phần đất theo thỏa thuận diện tích ngang 36m, dài 72m, sau khi chuyển nhượng ông K được cấp giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 do Sở T cấp do ông K đứng tên. Sau khi bán ông còn lại một phần để cho ông M quản lý sử dụng và hiện nay ông M đang đứng tên, vợ chồng ông không sử dụng phần đất này. Đối với diện tích ông K được cấp giấy chứng nhận ông thống nhất, ông yêu cầu Tòa án thẩm định, đo đạc đủ diện tích đất ông đã chuyển nhượng của ông K, trường hợp phần đất tranh chấp nằm trong giấy ông K được cấp thì ông sẽ trả lại. Ông M tự trực tiếp quản lý đất, không còn ai khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M đang giữ bản chính.

Trước đây chuyển nhượng cho ông K phần mặt tiền lộ đất đen, sau khi nhà nước làm lộ 03m thì diện tích đất của ông M và ông K đều bị mất, ông xác định phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 354/2026/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt K. Buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Việt K phần đất diện tích 115,8m² (thửa số 2), tọa lạc ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 11/3/2026 của Công ty Cổ phần K1).

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

Ngày 07/7/2026 ông L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông L, người bảo vệ quyền lợi cho ông L yêu cầu đo đạc bổ sung cạnh chiều ngang mặt tiền nếu số đo là 29,11m ông đồng ý, nếu phần tranh chấp nằm ngoài phần tranh chấp ông không đồng ý trả.

Ông K đồng ý với yêu cầu của ông L.

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, sau khi đo đạc số đo chiều ngang mặt tiền 29,11m nằm trong diện tích đất tranh chấp. Nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 354/2026/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông L nộp 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, đã nộp án phí kháng cáo theo quy định nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông 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.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn L: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9 ông L và người bảo vệ quyền lợi của ông cho rằng bản vẽ ngày 15/01/2025 và 09/3/2026 đều chưa xác định độ dài cạnh chiều ngang tiếp giáp lộ bê tông theo phương vuông góc mà đã xác định ông M lấn đất của ông K là không phù hợp, nên yêu cầu được đo bổ sung chiều ngang cạnh này theo đúng số đo hai bên đã chuyển nhượng và nguyên đơn đã được cấp QSDĐ có chiều dài là 29,11m. Ông K đồng ý với yêu cầu đo đạc bổ sung của ông L. HĐXX phúc thẩm đã ngừng phiên tòa và yêu cầu cơ quan đo vẽ bổ sung thêm cạnh chiều ngang tiếp giáp lộ có chiều dài 29,11m vị trí nằm song song với cạnh chiều ngang mặt hậu đất, theo kết quả của cơ quan đo vẽ là Công ty Cổ phần K1 ngày 11/9/2026 đã xác định cạnh chiều ngang mặt tiền đều nằm trong phạm vi phần đất tranh chấp (thửa số 2), kết quả này phù hợp với chiều ngang đất khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSDĐ ông K đã được UBND cấp, do đó kháng cáo của ông L không được chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 345 của Tòa án khu vực 3 - Cà Mau là phù hợp.

Đối với phần diện tích 4,8m² vượt hơn diện tích đất ông K được cấp QSDĐ, thực tế theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên xác lập diện tích 1.620,5m², khi đo đạc thực tế diện tích chuyển nhượng là 1.773,8m² được thể hiện rõ trong hợp đồng (BL 201), do đó án sơ thẩm tuy tuyên vượt diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông K nhưng vẫn nằm trong diện tích đất hai bên thiết lập trong hợp đồng chuyển nhượng.

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 Ông L phải chịu án phí phúc, tuy nhiên ông là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

[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 T1 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 354/2026/DS-ST ngày 25/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt K. Buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Việt K phần đất diện tích 115,8m², tọa lạc ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau (*thuộc thửa số 2 và 2-1 bản vẽ hiện trạng ngày 11/3/2026 và 11/9/2026 của Công ty Cổ phần K1*).

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Việt K số tiền 23.202.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng). *Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, nếu ông M chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Việt K không phải chịu, hoàn trả lại cho ông K 300.000 đồng ông đã dự nộp theo biên lai số 0003870 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau) và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001946 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn M phải chịu 862.710 đồng (T trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm mười đồng).

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn L 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 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV 3 – 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