

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 725/2026/DS-PT
Ngày 22 - 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 Bùi Anh Tuấn

Bà Tiêu Hồng Phụng

- 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 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: 490/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 662/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1960. CCCD số 095060005706, cấp ngày 09/8/2021. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng A: ông Trương Hữu T, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Bị đơn: Ông Đặng Hoàng G, sinh năm 1962. CCCD số 095062003631, cấp ngày 09/8/2021. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết D, sinh năm 1966. CCCD số 095166006189, cấp ngày 14/01/2026. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1963. CCCD số 0951632978, cấp ngày 09/8/2021. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

3. Anh Đặng Văn C, sinh năm 1984. CCCD số 095084004595, cấp ngày 26/7/2024. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt)

4. Anh Đặng Văn K1, sinh năm 1992. CCCD số 095092011980, cấp ngày

10/8/2023. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt)

5. Chị **Lê Thị Ú**, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

6. Chị **Đặng Thị D1**, sinh năm 1989. CCCD số 095189005073, cấp ngày 08/9/2023. Địa chỉ cư trú: ấp L, xã V, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

7. **Ngân hàng N**. Địa chỉ: B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Hồ Quang H**, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N1, chi nhánh H3. (xin vắng mặt);

8. **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V** ông **Hồ Quốc T1**. Địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày: Ông có 02 thửa đất ở ấp C, xã V. Một phần đất ông nhận chuyển nhượng từ Ủy ban xã là thửa 16, tờ bản đồ số 24, diện tích 64m², thửa đất này ông đã chuyển nhượng lại rồi. Còn lại thửa 05, tờ bản đồ số 24, diện tích 115m² là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hoài H1 một phần vào năm 1994 và một phần (hầm cá dồ) vào năm 1998, với giá 600.000 đồng, do quen biết nhau nên hai bên chỉ giao dịch miệng, không làm giấy tờ, khi mua bán ông H1 cũng chưa có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, ông đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện còn thế chấp tại Ngân hàng N1, chi nhánh H3). Hiện ông cất nhà ở cũng tại thửa số 05, phần diện tích còn lại, do chưa có nhu cầu sử dụng gì, trong khi ông G thì trước đây cũng có mua phần đất giáp sông Cái Tàu mua bán thức ăn. Sau khi chợ C1 thành lập thì ông G sử dụng luôn phần đất của tôi còn lại nằm ngay sau hậu đất của ông G để quay mặt ra đường lộ thuận tiện mua bán vào khoảng năm 2002-2004. Do chỗ quen biết thâm tình nên mặc dù thấy ông G che mái tạm (bằng cây) sử dụng cho đến nay nhưng tôi vẫn đồng ý để ông G sử dụng tạm phần đất này. Sau đó, ông G cất lại mái che bằng thép như hiện nay. Có vài lần vợ ông G có qua gặp vợ ông hỏi mua lại phần đất này nhưng vợ chồng ông không đồng ý bán. Nay do có nhu cầu sử dụng đất nên ông yêu cầu ông Đặng Hoàng G cùng vợ tháo dỡ mái che trên đất và giao trả phần đất ông G đã chiếm dụng qua đo đạc thực tế là 19,1m² đất tọa lạc tại ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau.

Tại các lời khai của bị đơn ông Đặng Văn G1 trình bày: Ông có phần đất ở ấp C, xã V. Một phần đất tôi nhận chuyển nhượng từ ông B trước đây công tác tại Đội thuế Ủy ban xã phần đất chiều ngang 05m, dài khoảng 16m vào năm 1987, giá là 3.000.000 đồng, khi mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không người chứng kiến và cũng chưa có quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 1989, ông nhận chuyển nhượng thêm từ ông Dương Trường H2 phần đất nằm liền kề phần đất nêu trên, chiều ngang khoảng 5m, dài 4m với giá 500.000 đồng, khi mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không người chứng kiến và cũng chưa có

quyền sử dụng đất. Ông cùng vợ và con trai sinh sống cất nhà, cất mái che từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Năm 2001, ông đăng ký làm quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện còn thể chấp tại Ngân hàng N1, chi nhánh H3. Từ trước đến khi tranh chấp ông với ông Hoàng A không hề có tranh chấp gì, chưa từng có giao dịch gì liên quan đến đất đai với nhau. Đất ai người đó sử dụng ổn định hơn 30 năm nay rồi. Qua khởi kiện của ông Hoàng A, ông không đồng ý vì ông không lấn chiếm, không có việc mượn đất của ông Hoàng A. Đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng A, vì quá vô lý.

Bà Nguyễn Thị Tuyết D trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Hoàng A. Bà thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của chồng bà.

Bà Huỳnh Thị K trình bày: Bà là vợ ông Đặng Hoàng G. Bà thống nhất với ý kiến trình bày và ý kiến của chồng bà.

Anh Đặng Văn K2, Lê Thị Ú trình bày: Chúng tôi là con trai và con dâu và hiện đang sống cùng nhà với ông Đặng Hoàng G và bà Huỳnh Thị K. Phần đất hiện ông Hoàng A kiện ông G trả qua đo đạc là 19,1m² tọa lạc tại ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau là đất của cha mẹ nhận chuyển nhượng mà có. Cha mẹ đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1987 đến nay. Do đó, anh chị thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đặng Văn G1. Do đất này của cha mẹ nên anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

Anh Đặng Văn C và chị Đặng Thị D1 trình bày: Anh chị là con ông Đặng Hoàng G và Huỳnh Thị K. Phần đất tranh chấp là của cha mẹ do nhận chuyển nhượng mà có. Cha mẹ tôi đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1987 đến nay. Do đó, anh chị thống nhất với ý kiến trình bày của ông Đặng Văn G1. Do đất này của cha mẹ nên anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

Ngân hàng N, ông Hồ Quang H, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với khoản vay vốn của ông Nguyễn Hoàng A và ông Đặng Hoàng G. Hiện cả hai khoản vay đang duy trì và thực hiện tốt nghĩa vụ nên Ngân hàng không yêu cầu gì đối với ông Hoàng A và ông G.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A khởi kiện đối với ông Đặng Hoàng G. Phần đất không được chấp nhận tọa lạc tại ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau diện tích 19,1m² có vị trí kích thước như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Võ Văn P, cạnh dài 4,15m
- Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Hoàng A, cạnh dài 4,15m
- Hướng nam giáp đường bê tông, cạnh dài 4,54m
- Hướng bắc giáp phần đất ông Đặng Hoàng G, cạnh dài 4,69m.

Hiện trạng: 01 mái che, kết cấu khung sườn cột thép hộp, mái lợp tol, dờ mái cây gỗ địa phương, nền lát xi măng (do ông Đặng Hoàng G xây cất).

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

Ngày 14/7/2026 ông Hoàng A kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông buộc ông G hoàn trả cho ông phần đất diện tích 19,1m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng A và ông Hoàng A cho rằng: Theo giấy CNQSDĐ ông Hoàng A được cấp hai thửa số 16, diện tích 64m², thửa đất này ông Hoàng A đã chuyển nhượng cho người khác; Còn lại thửa số 05, diện tích 115m² nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Dương Hoài H1, lời khai ông H1 tại hồ sơ thể hiện ông H1 bán đất cho ông Hoàng A không có bán cho ông G. Đối với đất ông G theo bản đồ địa chính hai cạnh tiếp giáp đất ông Hoàng A không có cạnh nào tiếp giáp lộ, ông khai phần đất tranh chấp ông mua của ông H1 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó kiến nghị chấp nhận kháng cáo chấp của ông Hoàng A buộc ông G hoàn trả cho ông Hoàng A phần đất tranh chấp.

Ông G không tranh luận.

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, việc cấp QSDĐ cho hai bên trên cơ sở cấp đại trà, ông G là người quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2002 đến nay phía nguyên đơn không ngăn cản, việc ông Hoàng A cho rằng vợ ông G có gặp thỏa thuận mua lại phần đất này cũng không có chứng cứ chứng minh. Nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng A, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 131/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Hoàng A 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 ông Nguyễn Hoàng A: Về nguồn gốc đất và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, qua đối chiếu tài liệu quản lý đất đai và lời khai của các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, hồ sơ địa chính thể hiện ông Nguyễn Hoàng A được cấp GCNQSDĐ số O 568705 ngày 16/01/2001 đối với Thửa số 05 diện tích 115m² và Thửa số 16 diện tích 64m². Nguồn gốc ghi "đất sang UBND xã" là ghi nhận chung khi làm thủ tục cấp đồng thời 02 thửa; trên thực tế Thửa 16 ông Hoàng A nhận chuyển nhượng từ UBND xã (đã chuyển nhượng cho người khác), còn Thửa 05 diện tích 115m² ông nhận chuyển nhượng từ ông Dương Trường H2. Lời khai này

của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của người chuyển nhượng là ông Dương Trường H2: ông H2 xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho ông Hoàng A, không chuyển nhượng bất kỳ phần đất nào cho ông Đặng Hoàng G (ông H2 là cậu bà con của ông G) BL 65.

Thứ hai, đối với diện tích đất của bị đơn: Ông Đặng Hoàng G chỉ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ với diện tích 69m²; hồ sơ xin cấp giấy của ông G cũng kê khai nguồn gốc "*mua của UBND xã*", không có tài liệu nào thể hiện nhận chuyển nhượng từ ông B hay ông H2, tại phiên tòa phúc thẩm ông G khai trong 69m² được cấp QSDĐ là có cả phần đất mua của ông B và ông H2 (lời trình bày này của ông G là chứng cứ không cần chứng minh). Tuy nhiên, căn cứ bản vẽ hiện trạng thực tế, trên diện tích đất ông G đang sử dụng gồm: 01 căn nhà kết cấu bê tông, 01 căn nhà khung sắt diện tích 56m², và phần mái che tranh chấp diện tích 19,1m². Chỉ tính riêng diện tích nhà sắt và mái che tranh chấp (56,1m² + 19,1m² = 75,2m²) đã vượt quá diện tích 69m² được cấp quyền sử dụng hợp pháp của ông G, chưa tính đến diện tích căn nhà bê tông. Điều này chứng minh diện tích đất gia đình ông G đang sử dụng thực tế chiếm giữ lớn hơn so với hạn mức và vị trí được Nhà nước công nhận hợp pháp.

Thứ ba, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sổ mục kê đo đạc năm 2008 (thửa 04 tờ bản đồ số 37) mang tên ông G để bác đơn khởi kiện của ông Hoàng A là không đúng bản chất pháp lý. Sổ mục kê năm 2008 chỉ phản ánh hiện trạng chiếm giữ tạm thời sau khi ông G tự ý cất mái che quay mặt ra chợ C1, không thể dùng hiện trạng này để phủ nhận giá trị pháp lý của GCNQSDĐ đã cấp hợp pháp từ năm 2001 cho ông Nguyễn Hoàng A.

Do ông G không có bất cứ tài liệu, giấy tờ nào chứng minh đã mua đất từ ông H2; lời khai của ông H2 người ông G khai chuyển nhượng đất cho ông G đã phủ nhận việc bán đất cho ông G; đồng thời diện tích đất ông G quản lý đã vượt hơn diện tích ghi trên GCNQSDĐ được cấp. Từ các căn cứ phân tích nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định diện tích 19,1m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hoàng A nằm trong Thửa số 05, tờ bản đồ số 28 (theo bản đồ năm 1993 và 2001) do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A là có căn cứ cần chấp nhận, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2026/DS-ST, buộc ông G hoàn trả diện tích 19,1m² đất cho ông Hoàng A.

Tuy nhiên hiện tại nếu buộc ông G trả lại phần đất tranh cho ông Hoàng A thì ông G sẽ không còn lối đi nào khác, vì sau khi làm lộ chợ cầu đỏ thì đường đi cặp mé sông trước đây đã bị các hộ dân xóa bỏ và tự chiếm hết, nên buộc ông G hoàn trả lại giá trị tiền là phù hợp. Phần đất tranh chấp đã được hai bên thống nhất giá trị sử dụng 10.000.000đ/m² thể hiện tại lời khai hai đương sự (BL 95, 100) do đó số tiền phía ông G phải hoàn trả cho ông Hoàng A là 191.000.000đ. Phần đất của ông G là tài sản chung của ông G bà Huỳnh Thị K nên buộc ông G bà K cùng có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất cho ông Hoàng A là phù hợp.

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

[3] Về giấy chứng nhận QSDĐ: Phía ông G xác định giấy chứng nhận QSDĐ của ông được cấp diện tích 69m² bao gồm cả phần đất ông mua của ông B và có cả phần đất của ông H2, tức là có cả phần đất tranh chấp nên ông không phải điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, phía ông Hoàng A có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai đăng ký điều chỉnh giảm diện tích 19,1m² mà ông G phải hoàn trả giá trị cho ông.

[4] Về án phí dân sự sơ và phúc thẩm: Do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định tại điều 147, 148 BLTTDS.

[5] Chi phí tố tụng: Số tiền chi phí là 7.130.000 đồng ông G bà K phải chịu toàn bộ, quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm ông Hoàng A đã tạm ứng thanh toán số tiền này xong, nên ông G bà K có tranh nhiệm hoàn lại cho ông Hoàng A số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T2 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 131/2026/DS-ST ngày 30/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A. Buộc ông Đặng Hoàng G và bà Huỳnh Thị K hoàn trả cho ông Hoàng A giá trị của phần đất diện tích 19,1m² tọa lạc tại ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau bằng 191.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Hoàng G và bà Huỳnh Thị K phải chịu 7.130.000 đồng, quá trình xét xử sơ thẩm ông Hoàng A đã tạm ứng thanh toán xong số tiền này nên ông G bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng A số tiền này. Ông Nguyễn Hoàng A đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng thừa 870.000 đồng, ông được hoàn lại số tiền này tại Tòa án nhân dân khu vực 9- Cà Mau.

Các khoản tiền hoàn trả kể từ ngày ông Hoàng A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông G bà K chậm thanh toán thì hàng tháng ông bà còn phải chịu thêm 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 cho đến khi thi hành các khoản tiền nêu trên.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A, ông Đặng Hoàng G và bà Huỳnh Thị K là người cáo tuổi nên được miễn nộp.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A 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 9 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV 9 – 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