

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 764/2026/DS-PT
Ngày 28 - 9 - 2026
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: Bà Tiêu Hồng Phượng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Bùi Anh Tuấn

- 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 Trần Thị Ngọc Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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: 433/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 659/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Tuyết H, sinh ngày 06/02/1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Căn cước công dân số 096158009794; cấp ngày 07/5/2023;

Địa chỉ: Ấp B Lú B, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh ngày 01/01/1954;

Căn cước công dân số 096154006911; cấp ngày 30/8/2021;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường A, tỉnh Cà Mau; (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/11/2024) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Kim T, sinh ngày 05/03/2005 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Căn cước số 096305001438; cấp ngày 06/11/2025;

Địa chỉ cư trú: Ấp B Lú B, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Lê Văn N, sinh ngày 01/01/1976;

Căn cước công dân số 096076014901; cấp ngày 06/9/2021;

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh 01/01/1978;

Căn cước công dân số 096178003950; cấp ngày 17/8 /2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Tuyết H là nguyên đơn, chị Nguyễn Kim T là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết H trình bày:

Vợ chồng bà có một phần đất thổ cư và đất vuông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, tổng diện tích 7.690m², thửa số 48, 51, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, nguồn gốc gia đình khai phá và cho lại ông N1 và bà. Vào năm 2005 chồng bà là ông Nguyễn Văn N1 mất, thì anh em chồng đánh và đuổi mẹ con bà đi. Do mới sinh con nhỏ, không chịu nổi chửi bới, đánh đuổi của anh em bên chồng nên bà ôm con nhỏ bỏ về Đắc Nông sinh sống cho đến nay. Tuy nhiên, bà vẫn thường xuyên tới lui phần đất trên và phát hiện bà Nguyễn Thị S đang canh tác trên phần đất thuộc tờ bản đồ số 16, số thửa 48, 51, với diện tích 5.944m², tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Từ kênh xáng Trắc Bạng nhìn vào phần đất có các mặt tiếp giáp: Phía bên phải giáp với đất ông Nguyễn Văn Ú, phía bên trái giáp với đất ông Nguyễn Văn X; phía hậu giáp với Kênh 500; mặt tiền giáp với kênh xáng Trắc Bạng. Vào năm 2012 bà đã làm đơn yêu cầu lấy lại quyền sử dụng đất nhưng vì nuôi con nhỏ điều kiện kinh tế khó khăn nên không thể tiếp tục khởi kiện giành lại phần đất trên. Nay con bà đã trưởng thành, bà trở về và có làm đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã T và được hòa giải nhưng không thành công.

Nay bà yêu cầu bà S trả lại phần đất diện tích 5.944m², tọa lạc Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) bà đang quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H và bà T, ông Kim Chan Đa R trình bày: Ông N1 được cụ T2 cho đất từ trước năm 2001 nhưng do không có hộ khẩu và giấy tờ nên năm 2003 cụ T2, ông X họp gia đình ngày 20/6/2003 để thực hiện thủ tục chuyển tên cho ông N1. Ông N1, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2003. Năm 2005 ông N1 chết, do ông X, bà T2 chuyển tên cho bà H, ông N1 hiện bà S đang quản lý nên yêu cầu bà S trả lại diện tích đo đạc thực tế là 6.244,1 m² tại Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau theo

diện tích đo đạc thực tế của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà S thì bà H không đồng ý vì bà H được mẹ chồng cho đất và được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Đối với số tiền vay Ngân hàng bà S đã trả nếu bà S trả lại đất cho bà H thì bà H đồng ý trả cho bà S là 100.000.000 đồng, không đồng ý thì yêu cầu Tòa án tính theo quy định.

Tại đơn phản tố ngày 06/11/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vào năm 2002, chồng bà là ông Nguyễn Văn X và mẹ chồng là cụ Đặng Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.690m² thuộc thửa đất số 48, 51 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc phần đất do vợ chồng bà và mẹ chồng cùng nhau khai phá, canh tác ổn định trong suốt 51 năm qua. Vào khoảng năm 2003, ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Tuyết H có về chung sống với gia đình một thời gian, cùng trong năm 2003 cụ T2 chết, đến năm 2005 ông N1 chết. Sau khi ông N1 chết thì bà H cùng con Nguyễn Kim T bỏ đi nơi khác sinh sống.

Sau khi bà H bỏ đi thì Ngân hàng N2 – Chi nhánh T6 (Phòng G) có tìm đến gia đình bà thì lúc mới phát hiện ông N1, bà H đã làm khống giấy tờ để chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông X và cụ T2 sang cho ông N1, bà H đứng tên, đồng thời, đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay vốn tại ngân hàng với số tiền vay là 8.000.000 đồng. Gia đình bà đề nghị Ngân hàng cho tắt toán nợ do quyền sử dụng đất bị thế chấp là của bà, Ngân hàng đồng ý, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên phải đến năm 2012 vợ chồng bà mới có điều kiện để trả cho Ngân hàng cả vốn và lãi 18.366.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn còn thể hiện tên bà H, ông N1, bà chưa yêu cầu được do bà H đã đi nơi khác. Khi bà H có trở về, vợ chồng bà có yêu cầu bà H nhưng bà H cứ hứa hẹn và lợi dụng lòng tin của bà với cháu tên Ngọc A lừa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà đang giữ. Đến năm 2024, ông X chết, bà vẫn quản lý, canh tác trên phần đất và có chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác, hiện tại vẫn chưa được thực hiện thủ tục chuyển tên. Diện tích còn lại bà đang quản lý, sử dụng là 5.944m².

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ chồng bà (cụ T2) và ông X cho ông N1, bà H vào năm 2003 là không có. Tất cả chữ ký trong hồ sơ đều không phải của cụ T2 và ông X. Tình trạng sức khỏe của cụ T2 lúc đó đã rất yếu, không còn được minh mẫn, tỉnh táo, không thể tự đi lại cũng như tự thực hiện vệ sinh cá nhân, nên không có cụ T2 ký tên vào hồ sơ chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N1, bà H. Mặt khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1, bà H vào năm 2003 là hoàn toàn căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003. Sau khi đối chiếu thì xác định rõ ràng căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hoàn toàn sai theo quy định của pháp luật theo căn cứ Điều 8, 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, khoản 1 Mục III Thông tư 1417/1999/TT-THC ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính,

Điều 10 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 1 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

Bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X, cụ Đặng Thị T2 với ông Nguyễn Văn N1 theo Biên bản họp gia đình lập ngày 20/6/2003; Yêu cầu bà Nguyễn Tuyết H thanh toán cho bà khoản nợ Ngân hàng với số tiền là 18.366.000 đồng, đồng thời tính lãi suất theo quy định đối với khoản tiền này kể từ ngày 31/12/2006 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà S ông Nguyễn Văn K trình bày: Phần đất có nguồn gốc của gia đình cụ T2, do ông X và cụ T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất của ông N1 thực hiện theo Biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003 là không đúng quy định do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông X và cụ T2. Bà S vẫn giữ yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T2, ông X theo biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003. Yêu cầu bà H trả lại cho bà S số tiền mà bà S đã trả cho khoản vay của ông N1 và bà H theo thỏa thuận tại phiên hòa giải bằng số tiền 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị T1 cùng trình bày: Vợ chồng ông bà tranh tác trên đất của cha mẹ là ông X và bà S từ năm 2006 đến nay. Bà H bỏ đi không tranh tác sử dụng đất. Ông, bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại phần đất diện tích 6.244,1m², tọa lạc tại Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S, hủy việc tặng cho quyền sử dụng đất theo biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 584586 ngày 22/7/2003 đứng tên bà Nguyễn Tuyết H và ông Nguyễn Văn N1.

Buộc bà Nguyễn Tuyết H thanh toán cho bà Nguyễn Thị S số tiền 69.790.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/6/2026, bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả phần đất diện tích 6.244,1m² và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn.

Ngày 17 tháng 6 năm 2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K tranh luận: Nguồn gốc đất do cụ T2 và ông X khai phá, đất cấp cho hộ gia đình trong đó có bà S, sau đó ông N1 về ở với cụ T2, ông X quản lý đất không có tranh chấp, ông N1 tự ý làm quyền sử dụng đất theo biên bản hợp dư ông X có ký cũng không phù hợp, biên bản hợp gia đình vi phạm vì đất này cấp cho hộ ông X; sau khi phát hiện ông N1 thế chấp Ngân hàng nên ông X trả tiền lấy sổ về quản lý và có liên hệ với bà H nhưng bà H chỉ hứa nhưng lại kiện là không phù hợp; kháng nghị của Viện kiểm sát không đưa đối với những người ở trên đất vào tham gia là vi phạm khi không có tranh chấp là chưa phù hợp. Đề nghị phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/6/2026 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Tuyết H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Kim T, sửa một phần bản án số 149/2026/DS-ST ngày 03/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà H, chị T, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau thực hiện trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà H, chị T. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Đặng Thị T2, ông Nguyễn Văn X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 905721 ngày 21/01/2002 diện tích 7.690m². Các đương sự đều thống nhất diện tích bà Nguyễn Tuyết H yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của

Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 là 6.244,1m² tại Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau, theo biên bản thẩm định phần đất hiện nay do vợ chồng ông N và bà T1 canh tác.

Theo bà H xác định phần đất tranh chấp vợ chồng bà H đã được đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp, sau khi được cấp giấy chứng nhận ông N1 có vay tiền Ngân hàng, cô đất và chuyển nhượng cho nhiều người; sau đó ông N1 chết, bà H bị gia đình chồng đánh đuổi nên mẹ con bà H bỏ đi về Đắc Nông sinh sống, một thời gian sau bà H phát hiện bà S chiếm đất canh tác. Bà H yêu cầu bà S trả lại đất nhiều lần nhưng bà S không trả đất. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 6.244,1m². Đối với phần đất ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị A1, ông Dương Văn D, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn C, ông Trần Minh T3, bà Võ Thị C1 đang sử dụng không đặt ra yêu cầu trong vụ án này.

Theo bà S xác định phần đất tranh chấp là của cụ T2 là mẹ chồng và chồng bà là ông Nguyễn Văn X khai phá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông N1, bà H được cấp giấy chứng nhận theo biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003 là không đúng quy định do đất cấp cho hộ gia đình bà nhưng thủ tục tặng cho không có ý kiến của bà và các con bà; đồng thời ông X không có ký tên vào biên bản họp gia đình. Bà S yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1, bà H, yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền bà S đã trả nợ Ngân hàng theo biên bản hoà giải là 100.000.000 đồng.

[2.2] Nhận thấy, phần đất tranh chấp được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn X, cụ Đặng Thị T2 tại 02 thửa 48, 51, tổng diện tích 7.690m² ngày 21/01/2002, hiện tại nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích bị đơn đang sử dụng theo đo đạc thực tế 6.244,1m². Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận cụ T2 và ông X không cùng chung hộ khẩu, vì vậy việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông X, cụ T2 là hộ cá nhân chỉ gồm ông X, cụ T2 không phải cho hộ ông X và hộ cụ T2 theo hộ khẩu.

[2.3] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N1, bà H nhận thấy: Hồ sơ có đơn xin đăng ký biến động đất đai chuyển quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn X ký tên, kèm theo là Biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003; theo Biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003 thể hiện: *“Trước đây gia đình thống nhất giao toàn bộ diện tích đất và tài sản cho con trai út Nguyễn Văn N1 nhưng do N1 không có giấy chứng minh, hộ khẩu gia đình nên tạm thời để cho con thứ sáu là Nguyễn Văn X đứng tên quyền sử dụng. Nay Nguyễn Văn N1 đã nhập khẩu và làm giấy tờ đầy đủ nên gia đình thống nhất giao toàn bộ diện tích mà X đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho Nguyễn Văn N1 sử dụng là 7.690m²”*. Người ghi biên bản là ông Nguyễn Văn D1, biên bản có chữ ký của cụ T2, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị B (con cụ T2), biên bản có xác nhận của ông Trần Khuynh T4 ấp A, xã T, cán bộ địa chính ông Huỳnh Văn V và Ủy ban nhân dân xã T. Như vậy, biên bản họp gia đình đã thể hiện rõ ý chí của cụ T2, ông X về việc chuyển quyền sử dụng cho ông N1. Vì vậy, việc cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào biên bản họp gia đình để thu

hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X, cụ T2 cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1, bà H là đúng theo quy định và ý chí của ông X, cụ T2. Bị đơn bà S cho rằng chữ ký trong biên bản họp gia đình không phải của ông X và đã có yêu cầu giám định; tại Công văn số 106/PC09 ngày 23/6/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh C đã từ chối giám định do vượt quá khả năng, điều kiện của Cơ quan; sau đó phía bị đơn có văn bản không tiếp tục yêu cầu giám định nữa. Do đó, ngoài lời trình bày bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chữ ký của ông X trong biên bản họp gia đình do nguyên đơn lập không nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

[2.4] Mặt khác, bà S cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nhưng thủ tục chuyển tên cho ông N1 không có ý kiến của bà S và các con của bà S, nhận thấy: Nguồn gốc đất các bên thừa nhận là của cụ T2; việc cấp đất cho cụ T2, ông X như đã phân tích là cấp cho hộ chỉ gồm 02 người là ông X, cụ T2 không phải cấp cho hộ gia đình ông X và hộ gia đình cụ T2 do thời điểm cấp giấy ông X, cụ T2 không cùng chung hộ khẩu nên việc chuyển tên quyền sử dụng cho ông N1 không cần thiết có ý kiến của bà S và các con của bà S và ông X. Nên việc cấp sơ thẩm đã xác định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1, bà H là không đúng quy định do không có chữ ký thành viên trong hộ ông X là chưa phù hợp.

[2.5] Ngoài ra, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N1 đã thế chấp vay tiền Ngân hàng, việc ông N1 thế chấp quyền sử dụng tại Ngân hàng bị đơn biết và bỏ tiền ra tất toán lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1, bà H về nhưng cũng không có ý kiến đối với việc cấp giấy chứng nhận cho ông N1, bà H. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn có cầm cố sau đó chuyển nhượng cho ông Đ, bà A1 một phần đất, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông C2, bà Y, những người liên quan đã quản lý sử dụng cất nhà ở trên đất bị đơn cũng không có ý kiến hay ngăn cản. Bị đơn cho rằng việc cầm cố và chuyển nhượng đất cho ông Đ là do ông X thực hiện. Tuy nhiên, qua kết quả xác minh đối với ông Đ, bà A1 (bút lục 219) và biên bản hoà giải tranh chấp đất của Ủy ban nhân dân xã T (bút lục 221) đều thể hiện việc cầm cố và chuyển nhượng là do ông N1 thực hiện. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại phần đất tranh chấp vẫn do ông N1, bà H đứng tên quyền sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1, bà H chưa bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ do đó về mặt pháp lý ông N1, bà H vẫn là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp. Bị đơn bà S ngoài việc đang quản lý, sử dụng đất thì không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng của mình đối với phần đất tranh chấp. Xét thấy, khi bị đơn quản lý, sử dụng đất nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc quản lý sử dụng của bị đơn không phải là căn cứ phát sinh quyền sử dụng của bị đơn đối với phần đất tranh chấp, bị đơn quản lý sử dụng phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình nên việc nguyên đơn khởi kiện đòi đất là có căn cứ. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, huỷ việc tặng cho quyền sử dụng theo biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2003 đứng tên ông N1, bà H là

không phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H, chị T yêu cầu bà S trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.244,1m².

[2.6] Đối với nội dung kháng cáo của bà H, chị T đối với số tiền bà S đã trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 69.790.000 đồng nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án bà H cũng thừa nhận vợ chồng bà H có vay tiền Ngân hàng, thừa nhận bà S có trả tiền Ngân hàng thay vợ chồng bà H và đồng ý trả cho bà S 100.000.000 đồng nếu bà S đồng ý trả lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà S không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất nên bà H không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng nên yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả lại 100.000.000 đồng như tại hoà giải là không có căn cứ. Xét thấy, việc bà S trả tiền Ngân hàng thay cho ông N1 là có xảy ra trên thực tế được các bên thừa nhận nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền này là có căn cứ. Bị đơn xác định năm 2012 đã trả số tiền 18.366.000 đồng, nguyên đơn cũng thống nhất số tiền bị đơn đã trả, thời gian trả bị đơn xác định là tháng 6 năm 2012, tính thời điểm xét xử thời gian làm tròn là 14 năm. Cấp sơ thẩm xác định đây là tiền vay có lãi, số tiền lãi được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Cụ thể: 18.366.000 đồng x lãi suất 20%/năm x 14 năm = 51.425.000 đồng, tổng cộng số tiền bà H phải trả cho bà S là 18.366.000 đồng + 51.425.000 đồng = 69.790.000 đồng là phù hợp, nên kháng cáo này của bà H, chị T không được chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/6/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau cho rằng bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung giải quyết vụ án như: Bản án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, huỷ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn nhưng lại không đưa cơ quan cấp giấy vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 3 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, không đưa những sinh sống trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị A1, Dương Văn D, Nguyễn Thị Y, nhà ông Nguyễn Văn C, Trần Minh T3, Võ Thị C1 tham gia tố tụng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của những người này. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau thay đổi một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 6.244,1m²; không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bị đơn có liên quan đến giấy chứng nhận nên không phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, sửa

một phần Bản án số 149/2026/DS-ST ngày 03/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G1 là 6.150.000 đồng và chi phí thẩm định giá của Công ty T7 là 7.000.000 đồng, bà H đã dự nộp và chi xong; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 số tiền 21.834.000 đồng, bà S đã dự nộp và chi xong; tổng chi phí tố tụng là 34.984.000 đồng. Do cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T. Sửa án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà H đã trả chi phí đo đạc, thẩm định là 13.150.000 đồng nên bà S phải trả lại cho bà H số tiền này.

[6] Về án phí :

[6.1] Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Tuyết H, bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí do thuộc trường hợp được miễn án phí.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bà H, chị T không phải chịu; bà H được miễn nộp tạm ứng án phí, chị T đã tạm dự nộp án phí, được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:149/2026/DS-ST ngày 03/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tuyết H. Buộc bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T1, ông Lê Văn N trả lại cho bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T phần đất có diện tích 6.244,1m² tọa lạc tại Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

(theo bản vẽ hiện trạng ngày 04/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S về việc hủy việc tặng cho quyền sử dụng đất theo biên bản họp gia đình ngày 20/6/2003, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 584586 ngày 22/7/2003 đứng tên bà Nguyễn Tuyết H và ông Nguyễn Văn N1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S. Buộc bà Nguyễn Tuyết H thanh toán cho bà Nguyễn Thị S số tiền 69.790.000 đồng (Sáu mươi chín triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 34.984.000 đồng. Bà S đã thanh toán chi phí đo đạc, thẩm định là 21.834.000 đồng; bà H đã thanh toán chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 13.150.000 đồng. Bà S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 13.150.000 đồng (Mười ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Tuyết H, bà Nguyễn Thị S không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tuyết H, chị Nguyễn Kim T không phải chịu; bà H được miễn nộp tạm ứng án phí; ngày 20/7/2026 chị T đã dự nộp án phí 300.000 đồng tại lai thu số 0000905 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

8. 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 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 4, 7, 8, 34 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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**

Tiêu Hồng Phụng