

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 458/2026/DS-PT
Ngày 08 - 7 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng tặng cho QSD 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 Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Phùng Văn Định

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An - 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.

Ngày 08 tháng 7 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 162/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 351/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Công Ú**, sinh năm 1961; CCCD số 09606000166 (Vắng mặt);

2. Bà **Ngô Việt P**, sinh năm 1961; CCCD số 096161000187 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: **Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau).**

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Ngô Việt P**:* Ông **Quách Trọng P1**, Luật sư của Chi nhánh **Văn phòng L2**, thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**; Địa chỉ: **Ấp A, xã Đ, tỉnh Cà Mau.**

- Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972; CCCD số 096172000562 (Có mặt);

2. Bà **Tạ Thị X**, sinh năm 1991; CCCD số 096191000738 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: **Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau**.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã **C**; Địa chỉ: **Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau** (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Phan Kim B** – Chủ tịch.

2. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1962; Địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau)** (Vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng T3).

Trụ sở chính: **Số G, L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Văn D** – Chức vụ: Trưởng phòng quản lý tín dụng **Ngân hàng T3 Chi nhánh C**; Địa chỉ: **Số C đường ., phường H, tỉnh Cà Mau** (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Lê Công Ú**, bà **Nguyễn Việt P2**; bị đơn bà **Nguyễn Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà **Ngô Việt P** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Công Ú** trình bày:*

Bà **Ngô Việt P** và ông **Lê Công Ú** có phần đất tổng diện tích 456m² thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03 tọa lạc **khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**. Nguồn gốc đất này ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Võ Phước S** và bà **Lê Thị N** vào năm 2007 và được Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 850621 với diện tích 336m² và AK 850622 với diện tích 120m² cùng ngày 07/01/2008 đứng tên ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P**. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp với đất của ông **Lê Công Ú**; hướng Tây giáp với **Quốc Lộ A**; hướng Nam giáp với đất chị **Tạ Thị X** và hướng Bắc giáp với đất của ông **Lê Công Ú**.

Ngày 27/7/2018 bà **P**, ông **Ú** cải tạo đất thì phát hiện chị **Tạ Thị X** giáp ranh xây dựng nhà lán chiếm với tổng diện tích 36m² (chiều ngang mặt tiền khoảng 0,6m, chiều ngang mặt hậu khoảng 1,2m, chiều dài khoảng 40m). Đất của chị **X** cũng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **S** và bà **N** chiều ngang 05m giáp **Quốc lộ A**. Sau đó, bà **P**, ông **Ú** nhiều lần liên hệ chị **X** yêu cầu trả lại phần đất lán chiếm nhưng chị **X** không đồng ý.

Quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết, bà P phát hiện chị Tạ Thị X ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 03/11/2022. Bà P, ông Ú xác định việc tặng cho giữa chị X với bà L là không đúng theo quy định pháp luật vì phần đất hiện đang có tranh chấp chưa được giải quyết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Nay ông Ú, bà P yêu cầu chị Tạ Thị X và bà Nguyễn Thị L tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần đất lấn của ông bà và trả lại phần diện tích đất 136,3m² thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03 (nay là một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012). Đồng thời, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị Tạ Thị X với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất với T đo hiện trạng ngày 10/3/2026 của Chi nhánh M TNHH tư vấn 869 diện tích phần đất tranh đo đạc thực tế là 77,2m² nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất của bà L quản lý, sử dụng do mẹ ruột của bà là bà Lý Thị L1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ số 34 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/02/2012 cho bà L1 đứng tên. Ngày 12/12/2016, bà L1 ký hợp đồng tặng cho chị Tạ Thị X toàn bộ diện tích đất này. Ngày 03/11/2022, chị X ký hợp đồng tặng cho bà L toàn bộ phần đất trên. Ngày 14/11/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý trang IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L1 nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị N chiều ngang 06m, dài 52m và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải ngang là 05m. Đối với phần đất giáp với ông Lê Thái B1 từ điểm M11, M12, M4, M6 trong Bảng vẽ hiện trạng ngày 25/12/2023 là đất do mẹ bà L là bà Lý Thị L1 nhận chuyển nhượng từ bà N nhưng đến nay chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, hiện nay bà L đang giữ. Bà L xác định phần đất của bà L có chiều ngang 06m và bà L cất nhà chưa được 05m ngang, bà không có lấn đất của ông Ú và bà P. Do đó, bà L không đồng ý theo yêu cầu của ông Ú và bà P.

Tại biên bản ngày 23/7/2024 bị đơn là chị Tạ Thị X trình bày:

Chị X thống nhất theo lời trình bày của mẹ ruột chị là bà Nguyễn Thị L. Năm 2016, bà L nhận chuyển nhượng của bà ngoại chị là bà Lý Thị L1 phần đất ngang 06m, dài 52m nhưng mẹ của chị không có ở địa phương nên bà ngoại chị làm hợp đồng tặng cho lại cho chị để chị quản lý cho mẹ của chị. Chị X quản lý đất đến ngày 03/11/2022 chị X ký hợp đồng tặng cho phần đất trên lại cho bà L đứng

tên, chỉnh lý trang IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Lý Thị L1 chuyển tên quyền sử dụng đất cho chị X thì không có đo đạc nhưng khi xây dựng nhà thì có đo đạc và có hộ giáp ranh ký tên. Chị X không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Biên bản ngày 23/7/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị N trình bày:

Vào ngày 07/9/2007, bà N có chuyển nhượng cho bà Ngô Việt P, ông Lê Công Ú phần đất ngang 06m, dài 76,5m tọa lạc ấp H, thị trấn C với giá là 40.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C, bà N đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà P xong. Khi chuyển nhượng đất có đo đạc và cắm ranh bằng cây mắm.

Đến ngày 05/3/2012, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 là mẹ của bà Nguyễn Thị L phần đất giáp ranh với đất của ông Ú, bà P. Phần đất bà N chuyển nhượng cho bà L1 có chiều ngang 05m, dài 52m với giá là 55.000.000 đồng. Bà N đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà L1. Bà xác định chỉ chuyển nhượng cho bà L1 phần đất ngang 05m chứ không phải 06m như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đứng tên. Việc bà L1 (chị L, và X) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ngang 06m là do bà N còn phần đất ngang 06m nhưng chỉ chuyển nhượng 05m ngang, còn lại 01m ngang là của bà N. Lý do còn lại 01m đất đó là do bà N cất nhà gần cống Quế H nên đo dồn lại thừa ra 01m ngang. Việc bà L1 (bà L, chị X) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên phần đất 06m ngang là không đúng thực tế.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28/11/2025 bà N xác định ngày 05 tháng 3 năm 2012 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 ngang 05m, dài 20 tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. Trước đó, ngày 01 tháng 11 năm 2011, bà N có viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L1 ngang 05m, dài 20m, giá 55.000.000 đồng, bà L1 đặt cọc 30.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng đến ngày 05/3/2012 bà L1 trả đủ mới ký hợp đồng chính thức, có chính quyền địa phương chứng kiến. Bà xem lại giấy tay ngày 01 tháng 11 năm 2011 đúng là chữ ký và viết của bà, tuy nhiên, nội dung giấy tay có ghi “06 mét bề vô 52 mét” có dấu hiệu sửa số. Diện tích đất chuyển nhượng đúng là ngang 05m, dài 20m. Theo bà N thì bà L và chị X cất nhà lấn chiếm đất của ông Ú và bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH MTV T3 - Chi nhánh C do ông Đỗ Văn D là đại diện trình bày:

Ngày 15/6/2023 bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (nay là Ngân hàng TNHH MTV T3 - Chi nhánh C, gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 420.000.000 đồng, lãi suất cho vay 03 tháng đầu là 13%, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Thời hạn vay 120 tháng. Để đảm bảo khoản vay, bà L ký hợp đồng số

K.0036/TC23 ngày 15/6/2023 thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 945258 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C** cấp ngày 12/12/2016 do chị **Tạ Thị X** đứng tên, được chỉnh lý trang IV cho bà **Nguyễn Thị L** ngày 14/12/2022, diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ số 34 tại **ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau**.

Bà **Nguyễn Thị L** vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng trên. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** với bà **Nguyễn Thị L** và chị **Tạ Thị X**, Ngân hàng yêu cầu giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị L** đứng tên để đảm bảo khoản vay của bà **L** tại Ngân hàng. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau): Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho **Ủy ban nhân dân huyện C** (nay là **Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau**) đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nhưng Ủy ban vắng mặt và Tòa án không nhận được văn bản thể hiện ý kiến và Ủy ban cũng không có đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P**. Buộc bị đơn là chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn trị giá phần đất được chấp nhận diện tích 40,55m² thuộc một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012 tọa lạc tại **khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)** với số tiền 81.100.000 đồng (**T1** mươi một triệu một trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** về việc buộc chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 36,65m² với số tiền 73.300.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị **Tạ Thị X** với bà **Nguyễn Thị L** đối với phần đất có diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại **ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 27 tháng 3 năm 2026, nguyên đơn ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P** kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà **L**, chị **X** tháo dỡ nhà trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp 77,2m² và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **L** với chị **X** ngày 03/11/2025 đối với diện tích 318m² thửa 430, tờ bản đồ số 34 tại **ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau**.

- Ngày 27 tháng 3 năm 2026, bị đơn bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất do bà **L** đang quản lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả bằng giá trị đối với phần đất nào có xây dựng nhà trên đất và trả bằng hiện vật đối với diện tích đất trống; bị đơn xác định đồng ý diện tích đất có chiều ngang 05m là của bị đơn, phần đất ngoài diện tích đất này thì đồng ý giao trả cho nguyên đơn bằng hiện vật, không đồng ý giao trả bằng giá trị như án sơ thẩm đã tuyên.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Công Ú**, bà **Nguyễn Việt P2**; chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị L**, sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn giá trị diện tích đất 36,65m² với số tiền 73.300.000 đồng; chấp nhận sự thỏa thuận thống nhất của nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất bằng hiện vật 40,55m² thuộc một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012 tọa lạc tại **khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P** yêu cầu chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** trả lại giá trị phần đất lấn chiếm, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị **Tạ Thị X** với bà **Nguyễn Thị L**, đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc **khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)** nên Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau thụ lý, giải quyết vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong hạn luật định và nguyên đơn thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn đã nộp tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ sự thống nhất của các đương sự chọn bản vẽ “Trích đo hiện trạng” ngày 10/3/2026 của Chi nhánh Miền Tây Công ty TNHH T4 (BL 431-432) làm căn cứ giải quyết vụ án, đủ căn cứ xác định tổng diện tích đất tranh chấp là 77,2m²; phần đất của nguyên đơn ông Ú, bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế có diện tích 379,1m² thuộc một phần thửa số 401; phần đất chị X, bà L đang quản lý, sử dụng trên thực tế có diện tích 335,97m² (thửa số 3 và 4 trên bản vẽ). Ngày 07/01/2008 ông Lê Công Ú và bà Ngô Việt P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 850621 diện tích 336m² và AK 850622 diện tích 120m², tổng diện tích 456m² thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03 (nay là một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012). Ngày 12/12/2016 chị Tạ Thị X được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09345 diện tích 318m² thuộc thửa số 430, tờ bản đồ 34 (nay là thửa 611, 612, tờ bản đồ 34, chỉnh lý năm 2012), đến ngày 03/11/2022 chị X ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị L phần đất trên và bà L đứng tên chỉnh lý trang IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét thấy, nguồn gốc các phần đất của ông Ú, bà P và chị X, bà L đều nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N, cụ thể: ngày 07/9/2007 ông Ú, bà P nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Phước S và bà Lê Thị N phần đất tổng diện tích 456m² thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03; ngày 05/3/2012 bà N chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 (là mẹ của bà Nguyễn Thị L, bà ngoại của chị Tạ Thị X) phần đất giáp ranh với đất của ông Ú, bà P. Sự việc này được tất cả các đương sự thống nhất thừa nhận và phù hợp với các hợp đồng chuyển nhượng có lưu tại hồ sơ và đã được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa nên thuộc tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Ông Ú, bà P xác định quá trình sử dụng đất liền ranh thì chị X, bà L đã lấn chiếm đất của ông bà; còn chị X, bà L khẳng định nhận chuyển nhượng đất của bà N chiều ngang phần đất 06 mét, cất nhà chưa đến 05m ngang nên không lấn chiếm đất. Xét thấy, nguyên đơn ông Ú, bà P là người nhận chuyển nhượng đất trước bà L1, chị X, bà L và bà N là chủ đất cũ đã xác định ngày 07/9/2007 bà N có chuyển nhượng cho bà Ngô Việt P, ông Lê Công Ú phần đất ngang 06m, dài 76,5m; ngày 05/3/2012 bà N tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 là mẹ của bà Nguyễn Thị L phần đất giáp ranh với đất của ông Ú, bà P chiều ngang 05m, dài 52m.

[2.4] Mặt khác, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2012 thể hiện phần đất bà N chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 ngang 05m, dài 20m, tổng diện tích 100m², hợp đồng chuyển nhượng có ông Lê Chí T2 – Trưởng ấp chứng kiến xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh ông Lê Chí T2 và ông T2 trình bày: “ Ngày 05 tháng 3 năm 2012 ông có ký xác nhận bà Lê Thị N chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 phần đất ngang 05m, dài 20 tại khóm H, thị trấn

C, huyện C, tỉnh Cà Mau là đúng sự thật”. Ngoài ra, bà L cung cấp giấy chuyển nhượng viết tay của bà N sang nhượng cho bà L1 phần đất ngang 06m, dài 52m, tuy nhiên, giấy chuyển nhượng có thể hiện sửa chữa số 5 thành số 6. Căn cứ biên bản ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị N ngày 28/11/2025, bà N xác định: “Ngày 05 tháng 3 năm 2012 bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 ngang 05m, dài 20 tại ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau. Trước đó ngày 01 tháng 11 năm 2011 bà có viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L1 ngang 05m, dài 20m, giá 55.000.000 đồng, bà L1 đặt cọc 30.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng đến ngày 05/3/2012 bà L1 trả đủ mới ký hợp đồng chính thức, có chính quyền địa phương chứng kiến. Bà xem lại giấy tay ngày 01 tháng 11 năm 2011 đúng là chữ ký và viết của bà. Tuy nhiên, nội dung giấy tay có ghi “06 mét về vô 52 mét” có dấu hiệu sửa số. Diện tích đất chuyển nhượng đúng là ngang 05m, dài 20m...”.

[2.5] Ngoài ra, đối chiếu diện tích đất các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số liệu được đo đạc thực tế, nếu cộng phần đất tranh chấp vào diện tích đất nguyên đơn đang quản lý thì tổng diện tích nguyên đơn quản lý thực tế là $456,3m^2$ ($379,1m^2 + 77,2m^2$) thừa so với giấy chứng nhận $0,03m^2$; nếu cộng phần đất tranh chấp vào diện tích đất bị đơn đang quản lý thì tổng diện tích bị đơn quản lý thực tế là $413,17m^2$ ($335,97m^2 + 77,2m^2$) thừa $95,17m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ($318m^2$).

[2.6] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định bà L1 nhận chuyển nhượng của bà N phần đất có chiều ngang mặt tiền 05m, không phải 06m như bị đơn trình bày. Cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đã xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đúng quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Ú, bà P yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L, chị X tháo dỡ nhà trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp $77,2m^2$ và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với chị X ngày 03/11/2025 đối với diện tích $318m^2$ thừa 430, tờ bản đồ số 34 tại ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau; kháng cáo của bà L yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất do bà L đang quản lý: Như đã nhận định trên, đủ căn cứ chứng minh bà L1 chỉ nhận chuyển nhượng của bà N phần đất có chiều ngang 05m, không đủ căn cứ chứng minh bà N chuyển nhượng cho bà L1 phần đất có chiều ngang 06m như ý kiến của bà L, chị X nên cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Xét thấy, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Ú, bà P và bị đơn bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo của ông Ú, bà P và bà L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, do nguyên đơn và bị đơn thống nhất giao trả bằng hiện vật phần diện tích đất trống, đây là sự thống nhất thỏa thuận của các đương sự nên cần

buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 40,55m² thuộc một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, không buộc bị đơn trả bằng giá trị đất như án sơ thẩm đã tuyên. Đối với ý kiến của đại diện Ngân hàng TNHH MTV T3 về việc giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đứng tên để đảm bảo khoản vay của bà L tại Ngân hàng, nhận thấy, thời điểm Ngân hàng và bà L giao dịch ký kết hợp đồng thế chấp số K.0036/TC23 ngày 15/6/2023 thì phần diện tích đất thế chấp đang được Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp giữa các đương sự, mặt khác, diện tích thế chấp là 318m² thuộc thửa số 430, tờ bản đồ 34, phần đất buộc bà L phải trả cho bà P, ông Ú chỉ có diện tích 40,55m² nên không ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản thế chấp, không làm thiệt hại quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau, như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch; nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên, do ông Ú, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí sơ thẩm cho ông Ú, bà P.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo được chấp nhận 01 phần, sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng được hoàn lại toàn bộ.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Công Ú, bà Nguyễn Việt P2; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L; sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 79/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Căn cứ 26, 35, 39, 143, 147, 149, 157, 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 459, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P**.

2. Buộc bị đơn là chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P** phần đất diện tích 40,55m² thuộc một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012 tọa lạc tại **khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**, đất có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của bà **Ngô Việt P**, có số đo cạnh là M8- M4' là 0,83m;

Hướng Tây giáp đất trống lề đường, có số đo cạnh M7 - M1' là 0,91m

Hướng Nam giáp phần đất diện tích 36,65m² bà **L** đang quản lý sử dụng, có số đo cạnh M1' - M2' là 34,04m + M2' - M3' là 0,58m + M3' - M4' là 11,48m;

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của bà **Ngô Việt P**, có số đo cạnh M7-M8 là 45,88m.

(Theo Trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 12/3/2026 - BL 431)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị L** và ông **Lê Công Ú**, bà **Ngô Việt P** đúng diện tích đất các đương sự được quyền sử dụng hợp pháp theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** về việc buộc chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 36,65m² với số tiền 73.300.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị **Tạ Thị X** với bà **Nguyễn Thị L** đối với phần đất có diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại **ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau)**.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** phải hoàn lại cho nguyên đơn ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** chi phí đo đạc và định giá tài sản với số tiền 10.935.000 đồng (Mười triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P**.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Lê Công Ú** và bà **Ngô Việt P** không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà **Nguyễn Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà **L** đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003532 ngày 02/4/2026 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nêu trên tương ứng với thời gian chậm trả.

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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản); **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 4 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 4 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

Châu Minh Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phùng Văn Định Lê Phan Công Trí Châu Minh Nguyệt