

Bản án số: 804/2026/DS-PT
Ngày 30 - 9 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và
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 A Đam

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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: 550/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 408/2026/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1956 (có mặt)

Căn cước công dân: 096056002244, cấp ngày 14/8/2021

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn N: Ông Nguyễn Hải D - Là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1957 (có mặt);

2/ Bà Chà Thị M, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

3/ Ông Trần Văn P1, sinh năm 1955.

Căn cước công dân: 096055001993, cấp ngày 14/8/2021

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn P1: Ông Trần Văn H, sinh năm 1979 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2026, có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N4, chi nhánh P4 - Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Kiều O – Phó giám đốc Ngân hàng N4 – Chi nhánh P4, Cà Mau (xin vắng mặt). Theo quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 và Quyết định số 1782/QĐ-NHNo-TCNS ngày 26/6/2025 của Ngân hàng N4.

Địa chỉ: Ấp H, xã C, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Trương Thị H1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

3/ Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);

4/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

5/ Bà Nguyễn Kiều H2, sinh năm 1990 (vắng mặt)

6/ Cháu Trần Nguyễn Thiện N1, sinh năm 2015;

7. Cháu Trần Nguyễn Hiếu N2, sinh năm 2019;

Người đại diện hợp pháp của Trần Nguyễn Thiện N1, Trần Nguyễn Hiếu N2:
Ông Trần Văn T, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

8/ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1950 (xin vắng mặt);

9/ Bà Đỗ Thị N3, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

10/ Bà Trần Thị P3, sinh năm 1956 (xin vắng mặt);

11/ Ông Lê Văn Ơ (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

12/ Ông Lê Văn Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

13/ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1944 (xin vắng mặt);

14/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1945 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau

Người kháng cáo: Ông Trần Văn N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2022, ông Trần Văn N trình bày: Ông có phần đất diện tích 24.750m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là xã P, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/7/1996 thửa đất 780, 779 tờ bản đồ số 10C. Tháng 5 năm 2019 xảy ra tranh chấp đất do ông Trần Văn P1 và bà Chà Thị M đưa xáng cuốc vào cải tạo vuông, ông P1 đổ đất tràn qua bờ ranh đất ông chiều ngang 1,5m, chiều dài từ mặt tiền đến mặt hậu, diện tích khoảng 300m². Ông có yêu cầu ông P1 khắc phục trả lại

hiện trạng đất ban đầu nhưng ông P1 không đồng ý. Nay ông yêu cầu ông Trần Văn P1 và bà Chà Thị M trả lại diện tích đất lần chiếm 300m², theo đo đạc thực tế tại thửa số 8, 10 và 12 là 240,1m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau), buộc vợ chồng ông P1 khắc phục hậu quả trả lại nguyên trạng phần đất cho ông.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2024, ông Trần Văn N trình bày: Năm 1990, ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Văn T1 tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau) vị trí từ mé sông lên giáp ranh đất ông Trần Văn P1, Trần Văn P và ông N, diện tích bao nhiêu ông không biết, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng, không làm văn bản, giá chuyển nhượng 1,5 chỉ vàng 24k. Ngày 20/10/2018 ông Trần Văn T1 và ông làm lại giấy sang nhượng do ông viết toàn bộ nội dung, có ông T1 ký tên. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông T1 đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo mục kê 2018 diện tích 902,7m². Cùng năm 1990, ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn P1 diện tích khoảng 450m² trong diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông T1 với giá 05 phân vàng 24k, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng, sau khi nhận chuyển nhượng ông P1 đã cất nhà sinh sống trên đất đến nay không trả đủ vàng cho ông. Theo đơn khởi kiện, ông yêu cầu không công nhận thỏa thuận việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông P1, bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả cho ông 450m² đất. Tại phiên tòa, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông P1, bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m².

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, ông Trần Văn N trình bày: Phần đất 24.750m² của ông, ngoài cặp ranh là đất ông P1 còn cặp ranh đất với ông Trần Văn P, ranh đất giữa ông và ông P hiện trạng là con mương và nửa cái bờ. Tuy nhiên, đến năm 2022 thì ông Trần Văn P tự ý cắm ranh cho xáng mức đồ đất lên bờ với chiều ngang 05m, dài 350m, diện tích 1.750m². Khi Tòa án và cơ quan đo đạc tiến hành đo đạc thì ông N và ông P xác định vị trí ranh thống nhất với nhau, ông N cho rằng ranh ông xác định là đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích 1.750m² tranh chấp là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, nên ông không chỉ vị trí để đo vì nếu đo thêm 1.750m² thì sẽ dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Nay ông yêu cầu ông Trần Văn P trả 1.750m² đất lần chiếm.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2024, ông Trần Văn N trình bày: Sau khi ông khởi kiện ông Trần Văn P về việc tranh chấp ranh đất thì phát sinh thêm phần đất tranh chấp mặt tiền có diện tích khoảng 200m², phần đất có vị trí tiếp giáp lộ bê tông của đất ông P tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau). Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T1 vào năm 1990 (có giấy xác nhận của ông T1), do đây là phần đất liền kề với trước phần đất mặt tiền của ông P nên ông cho ông P quản lý, sử dụng để đặt cống xỏ vuông để nuôi tôm, do ông và ông P có quan hệ bà con nên ông vẫn để ông P sử dụng cho đến nay.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu ông P trả 200m², nay ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông P trả diện tích đất theo đo đạc tại thửa số 20 là 175,7m².

Hiện phần đất 24.750m² của ông đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N4 - chi nhánh huyện P4 vào năm 2015 số tiền gốc 340.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Hải D trình bày: Quá trình quản lý, sử dụng đất đối chiếu hồ sơ địa chính năm 2006 thì phần diện tích đất có sự thay đổi cụ thể tại bút lục số 140: Phần đất của ông P gồm thửa đất số 145 và 146 tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 21.572,5m² (*tăng diện tích 1.582,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*); diện tích đất của ông N gồm các thửa 147 và 148, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 24.534,5m² (*giảm 215,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) và phần diện tích của ông P1 gồm thửa đất số 149, 156, 150 (*thửa đất ông Lê Văn M1 quản lý, sử dụng*) và thửa 151 (*thửa đất do ông Trần Văn Q quản lý, sử dụng*), tổng diện tích 29.916,1m² (*giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 883,9m²*).

Quá trình giải quyết vụ án ông N, ông P và ông P1 cùng thừa nhận phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa bao gồm phần đất của ông Trần Văn T1 đã chuyển nhượng (*phần đất mặt tiền có hình cánh buồm*). Tại Bản trích lục Bản đồ (*bút lục số 100a*) thì giữa phần đất mà các đương sự được cấp Giấy với tuyến Kênh lô 1 được ngăn cách bởi 01 bờ đất (*bờ đất không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự*), chứng tỏ lời khai của các đương sự về việc phần đất mặt tiền hình cánh buồm sang nhượng của ông Trần Văn T1 không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự là có cơ sở.

Đối chiếu bản bản đồ năm 1993 (*bút lục 126*) với các bản đồ năm 2006, năm 2018 (*Bút lục số 136 và 138*) có thể thấy diện tích đất ông P1 giảm là do thay đổi về ranh giới giữa ông P1 với ông T3, hoàn toàn không liên quan gì đến phần đất tranh chấp với ông N. Phần đất ông N được cấp nằm kẹp giữa phần đất của ông P1 và ông P và không có mặt tiếp giáp với sông hay kênh rạch nhưng diện tích thực tế quản lý, sử dụng lại có sự thay đổi (*giảm 215,5m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), điều này cho thấy có sự lấn chiếm ranh đất từ phía ông P1.

Đối với phần đất tranh chấp với ông Trần Văn P, ông N khai trước đây là con mương thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N, nhưng tại thời điểm làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do lo ngại việc tranh chấp, không làm được giấy nên ông N đã bỏ phần con mương này ra và hiện nay phần diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả ông P và ông N. Tuy nhiên, phần diện tích đất này hiện nay ông P đã chiếm dụng để sử dụng nên phần đất hiện tại của ông P có sự chênh lệch theo hướng tăng thêm *diện tích 1.582,5m² so với giấy CNQSDĐ*, như vậy ông P đã sử dụng lấn chiếm qua phần đất đúng như ông N trình bày với diện tích khoảng 1,750m².

Đối với đất tranh chấp giữa ông N và ông P tại thửa số 20 diện tích 175,7m² và phần đất tranh chấp với ông P1 tại thửa đất số 11, 12, 14 và 21 diện tích 543,8m²; nguồn gốc phần đất là do ông N nhận chuyển nhượng của ông T1 với giá 05 phân vàng 24k; ông N đã giao đủ vàng cho ông T1 và ông T1 cũng đã giao đất cho ông

N; thời điểm nhận chuyển nhượng do hành vi mua, bán đất bị nghiêm cấm nên các bên không có lập thành văn bản chỉ thỏa thuận miệng, đến ngày 20/10/2018 thì ông T1 có xác nhận vào “Giấy Sang Nhượng Đất” để xác lập nội dung nêu trên.

Việc sang nhượng đất giữa ông T1 và ông N thực tế có xảy ra vì căn cứ vào biến động diện tích các thửa đất (*bút lục 04*) cho thấy phần diện tích đất của ông N có sự tăng lên 645,8m², nếu lấy phần tăng diện tích này cộng cho phần tranh chấp với ông P tại thửa đất số 20 và phần tranh chấp với ông P1 tại thửa đất số 11, 12, 14, 21 thì diện tích đất tăng thêm của ông N là 1.365,3m², việc tăng thêm diện tích là do có sự kê khai thêm phần đất mặt tiền hình cánh buồm đã nhận chuyển nhượng từ ông T1; giữa bản đồ 1993 (*bút lục 119*) và bản đồ năm 2018 (*bút lục số 138*) và trích lục bản đồ của ông N (*bút lục số 100a*) cho thấy về hình thể đất của ông N có sự thay đổi theo hướng hình cánh buồm đúng theo mô tả của các bên, do đó việc tăng thêm về diện tích đất là có cơ sở và diện tích tăng thêm gần bằng với phần diện tích mà ông T1 khai đã chuyển nhượng đất cho ông N (1.269m²) và phù hợp với lời khai của ông T1 về vị trí thửa đất chuyển nhượng cho ông N có mặt tiền giáp Kênh Lô 1 và tiếp giáp với phần đất của ông P1, ông N và ông P. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn P1, ông Trần Văn H trình bày: Ông Trần Văn P1 có phần đất diện tích 30.800m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là xã P, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 06/01/1998 thửa 781, 781, 782 tờ bản đồ 10C. Quá trình sử dụng đã có ranh đất vào năm 1977, ông P1 và ông N đào bờ và chừa 03m để làm bờ chung, như vậy ranh đất đã được xác định là bờ chung, mỗi bên 03m. Ông P1 không sên đất đắp đất lên bờ vuông của ông N, không lấn chiếm đất của ông N nên không đồng ý trả 240,1m² theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Năm 1985, ông P1 nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T1, diện tích tính từ mé sông đến ranh đất của ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 diện tích 30.800m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, diện tích nhận chuyển nhượng khoảng 200m² giá 05 phân vàng 24k, ông P1 đã trả đủ vàng cho vợ ông T1 là bà T2 và sử dụng cất nhà sinh sống cho đến nay, khi nhận chuyển nhượng chỉ nói miệng, không làm văn bản. Ông P1 nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T1, không nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn N nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả 543,8m² đất cho ông N.

Tại biên bản hòa giải ngày 21/12/2022 và biên bản ngày 26/4/2025 ông Trần Văn P trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội cho cha ông, cha ông cho lại ông và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/6/1995 diện tích 19.990m². Ông sử dụng đất đúng diện tích đất được cấp, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đo đạc. Khoảng 03 năm trước ông và ông N tranh chấp đất nên cán bộ địa chính xã giải quyết và thống nhất cắm trụ đá, hiện trụ đá vẫn còn, ông và ông N có ký tên vào biên bản thỏa thuận ranh. Sau đó ông múc đất đắp

lên bờ theo ranh đã xác định thì ông N không đồng ý và tranh chấp. Phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tới sông. Phần đất ông N nhận chuyển nhượng từ ông T1 có hình cánh buồm từ mé sông trở lên, nhưng do quá trình làm đê và sạt lở nên diện tích đất không còn. Ông không lấn chiếm đất của ông N nên không đồng ý trả 1.750m² và 200m² đất tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau) cho ông N.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2026, ông Trần Văn T1 trình bày: Khoảng năm 1990, ông có chuyển nhượng hơn 01 công tầm lớn đất với giá 1,5 chỉ vàng 24k cho ông N, khi chuyển nhượng không làm văn bản, không người chứng kiến, không đo đạc chỉ xác định vị trí, ông nhận đủ vàng và giao đất cho ông N từ năm 1990, vị trí đất giáp sông L I, giáp đất ông P1, ông P và ông N, hình thể đất là hình cánh buồm đúng như ông N xác định tại mảnh trích đo hiện trạng ngày 25/7/2023 của công ty Đ1. Ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông N, sau đó ông N có chuyển nhượng đất cho ông P1 và ông P không thì ông không biết. Ông có ký giấy xác nhận nội dung có chuyển nhượng đất cho ông N ngày 09/8/2023 và giấy sang nhượng đất ngày 20/10/2018. Nay ông xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2026, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Trước đây, ông P1 có đất nhưng không có mặt tiền, nên có hỏi mua đất của vợ chồng bà phần đất từ mé sông L I trở lên để cất nhà, diện tích đất cụ thể bà không nhớ, đất tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, giá 05 phân vàng 24k, ông P1 đã trả đủ vàng và bà đã giao đất cho ông P1 cất nhà từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Việc bán đất ông T1 có biết, ông N mua đất của ông T1 năm 1990 là sau khi ông P1 mua đất của bà, khi bán đất chỉ nói miệng, không làm văn bản. Ông P1 sử dụng đúng diện tích đất bà đã chuyển nhượng. Việc ông T1 bán đất cho ông N thì bà không rõ. Bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2026, bà Trương Thị H1 trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn N. Bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá ngày 21/4/2026, bà Nguyễn Thị P2 trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn P, phần đất tranh chấp là của bà và ông P, bà thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông P, bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá ngày 21/4/2026, bà Chà Thị M trình bày: Bà xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà và ông Trần Văn P1, hiện căn nhà trên đất tranh chấp gồm vợ chồng bà, con trai là Trần Văn T, con dâu là Nguyễn Kiều H2, cháu nội là Trần Nguyễn Thiện N1 và Trần Nguyễn Hiếu N2 sinh sống, bà thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông P1 và xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá ngày 21/4/2026, ông Trần Văn T trình bày: Ông thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ông P1 và xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/6/2026, bà Trần Thị Phúc trình B: Phần đất của bà đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 1.206,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P1. Hiện chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất, hiện bà và ông P1 không tranh chấp và yêu cầu vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/6/2026, bà Đỗ Thị N3 và ông Trần Văn Q thống nhất trình bày: Phần đất của vợ chồng bà đang quản lý sử dụng theo đo đạc là 1.275,5m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P1. Hiện chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất, vợ chồng bà và ông P1 không tranh chấp và yêu cầu vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại công văn số 242/NHNo.PT ngày 17/6/2026 của Ngân hàng N4 - chi nhánh P4, Cà Mau (gọi tắt là Ngân hàng): Đại diện Ngân hàng xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn số 01/GIS ngày 07/7/2026 của Công ty TNHH T4 phúc đáp công văn 759 của Tòa án: Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1, ông Trần Văn P và bản đồ phục vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD) đất thành lập năm 1993 thì:

- Thửa đất số 3, 4, 20, 5, 11, 12, 13, 14, 21 đã được cấp Giấy CNQSD đất.
- Thửa số 3, 20 thuộc phần đất đã được cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn P.
- Thửa số 4, 5, 11 thuộc phần đất đã được cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn N.
- Thửa số 13, 14 thì một phần được cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn N và một phần được cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn P1. Theo Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Văn N và Giấy CNQSD đất đã cho ông Trần Văn P1 thì ranh giới hai ông giáp ranh là ranh thẳng từ tiền đến hậu (*ranh đất nuôi tôm giữa 2 ông thẳng xuống tới sông*).
- Thửa số 21 thuộc phần đất đã được cấp Giấy CNQSD đất cho ông Trần Văn P1.
- Thửa số 12 là thửa đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn N và ông Trần Văn P1 nên không có cơ sở xác định nằm trong Giấy CNQSD đất của ông Trần Văn N hay ông Trần Văn P1.
- Theo Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1, ông Trần Văn P thì trên Giấy CNQSD đất thể hiện cấp đến Sông (*nay là Kinh Lô I*), trùng khớp với bản đồ cấp Giấy đất thành lập năm 1993.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 408/2026/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả diện tích đất lấn chiếm 1.750m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P1 và bà Chà Thị M trả diện tích đất lấn chiếm 240,1m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau) và không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông P1 khắc phục hậu quả trả lại nguyên hiện trạng phần đất cho ông N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Trần Văn P1, bà Chà Thị M, không chấp nhận yêu cầu ông P1, bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả cho ông N diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế tại thửa số 20 là 175,7m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

Vị trí đất theo kết quả đo đạc tại Trích đo hiện trạng ngày 02/8/2023 và mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 28/4/2026 của Công ty TNHH T4 kèm theo.

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

Ngày 04/8/2026, ông Trần Văn N có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, Bồi lẽ:

+ Phần đất tranh chấp có diện tích 1.750m² với ông Trần Văn P giữa ông N và ông P đã thống nhất vị trí ranh M6, vị trí M21, M22, M23 do ông P xác định ông N không đồng ý. Phần đất này ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này là nước, không có bờ nên cán bộ địa chính hướng dẫn sau này sẽ kê khai cấp sau.

+ Đối với phần đất ông N tranh chấp với ông P có diện tích 175,7m² có nguồn gốc ông N nhận chuyển nhượng từ ông T1 vào năm 1990 với giá 05 phân vàng 24k, năm 2018 ông T1 có xác nhận cho ông N và thực tế cộng diện tích đất sang nhượng của ông T1 thì diện tích đất ông N có tăng lên, nếu cộng thêm diện tích tranh chấp với ông P1 thì đất ông N tăng lên 1.365,3m² tương đương diện tích ông N nhận chuyển nhượng từ ông T1 (1.296m²), nên ông N yêu cầu ông P trả phần đất này là có căn cứ.

+ Đối với phần đất ông N tranh chấp với ông Trần Văn P1 có diện tích 240,1m², phần đất này có nguồn gốc ông N chuyển nhượng từ ông Trần Văn T1, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do hồ sơ địa chính từ năm

2006 có sự thay đổi, đất ông N được cấp là 24.534,5m² ít hơn 215,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông P tăng 1.582,5m² và phần đất ông P1 ít hơn 883,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án ông N, ông P, ông P1 thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông chưa bao gồm phần đất nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1, nên phần đất mặt tiền hình cánh buồm sang nhượng của ông T1 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự. Mặc khác, phần đất ông N nằm giữa phần đất ông P và ông P1, không tiếp giáp sông hay kênh, rạch nhưng lại thiếu 215,5m² cho thấy có sự lấn chiếm.

+ Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông P1, bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m². Bởi lẽ, Vào năm 1990, ông N chuyển nhượng cho ông Trần Văn P1 diện tích khoảng 450m² trong diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông T1 với giá 05 phân vàng 24k, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng, sau khi nhận chuyển nhượng ông P1 đã cất nhà sinh sống trên đất đến nay không trả đủ vàng cho ông.

- Bị đơn ông Trần Văn P không thống nhất với các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi lẽ, đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay, khoảng 03 năm trước ông và ông N có tranh chấp, có chính quyền địa phương giải quyết và có cạm trụ đá, ông N có ký vào biên bản, hiện trụ đá vẫn còn. Đất của ông trước đến nay không có đưa cơ giới vào cuộc bờ, còn ông N đem cơ giới vào cuộc bờ thường xuyên nên bờ ông N không còn hiện trạng như ban đầu. Phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận từ mé sông lên đến hậu đất, ông không có lấn đất của ông N nên không đồng ý theo yêu cầu của ông N.

- Bị đơn ông Trần Văn P1 không thống nhất với kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N. Bởi, ông P1 có phần đất diện tích 30.800m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Đối với phần đất 240,1m² ông N tranh chấp thì đã có bờ ranh trước đây, hai bên làm bờ chung mỗi bên 3m, hiện nay bờ ông vẫn đang sử dụng không lấn chiếm phần đất ông N. Năm 1985 ông nhận chuyển nhượng một phần đất khoảng 200m² của ông T1 với giá 05 phân vàng 24k và đã làm giấy chứng nhận chung vào năm 1998, ông đã cất nhà ở trên phần đất này từ trước đến nay không có tranh chấp.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, ông P1 và bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m² thì ông không đồng ý, do ông không có nhận chuyển nhượng từ ông N, phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cất nhà ở ổn định mấy chục năm không có tranh chấp.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả đất lấn chiếm là 1.750m², tuy nhiên khi tiến hành đo đạc ông N và ông P thống nhất ranh đất, không xác định vị trí tranh chấp theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 02/8/2023. Ông N cho rằng ông P phải trả thêm đất cho ông chiều ngang 05m tính từ trụ đá ông đã chỉ. Tại phiên tòa ông N cho rằng phần đất tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cán bộ đo đạc cho rằng hiện trạng mặt nước, không có bờ đề cập sau, nhưng không có gì chứng minh ông để lại phần đất này, hiện phần đất này ông P đang sử dụng. Do đó, không có căn cứ xem xét kháng cáo đối với yêu cầu của ông N yêu cầu ông P trả phần đất có diện tích 1.750m².

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P1, bà Chà Thị M trả lại đất lấn chiếm ranh 240,1m², buộc vợ chồng ông P1 khắc phục hậu quả trả lại nguyên hiện trạng phần đất cho ông: Ông N cho rằng theo hồ sơ địa chính năm 2006 thì diện tích đất có sự thay đổi, diện tích đất của ông P là 21.572,5m² (tăng 1.582,5m² so với GCNQSD đất), đất của ông N là 24.534,5m² (giảm 215,5m² so với GCNQSD đất), đất của ông P1 29.916,1m² (giảm 883,9m² so với GCNQSD đất). Xét thấy, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 24.750m² theo kết quả đo đạc thực tế ông N quản lý sử dụng gồm các thửa 4, 5, 6 và 7 là 25.395,8m² chưa bao gồm các thửa số 8, 10, 12 diện tích 240,1m² tranh chấp với ông P1, bà M thì đất ông Trần Văn N dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 645,8m². Theo bản đồ năm 1993 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N được cấp năm 1996 thể hiện phần đất được cấp giấy tiếp giáp với sông (nay là Kinh Lô I), ranh thẳng từ hậu đất đến sông. Theo Công ty TNHH T4 là công ty đo đạc phần đất tranh chấp xác định thửa số 04, thửa số 05 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N. Ông N cho rằng theo mục kê năm 2006 đất ông N quản lý thửa 147, 148 thiếu 215,5m² trích lục bản đồ thì giữa đất giáp Kênh Lô 1 ngăn cách bởi 01 bờ đất, việc thiếu diện tích trên là do chênh lệch trong quá trình đo đạc (dụng cụ đo khác nhau) qua các năm và bờ đất là vẽ theo hiện trạng thực

tế qua quá trình sử dụng đất, do đó việc ông N cho rằng diện tích đất của ông được cấp thiếu và diện tích ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Hơn nữa, đất của ông Trần Văn P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30.800 m², tuy nhiên theo kết quả đo đạc đất ông P1 quản lý gồm các thửa 9, 11, 13, 14, 15, 21 là 27.602m² cộng với các thửa đất của ông Lê Văn O 1.206,2m², ông Trần Văn Q 1.275,5m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 là 30.083,7m², cộng với diện tích đất tranh chấp 240,1 m² thì tổng diện tích đất của ông P1 là 30.323,8m² thiếu 476,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ngoài ra, phần đất này ông P1 đã quản lý, sử dụng và cất nhà ở nhiều năm không tranh chấp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông P1, bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả cho ông N diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m²: Ông N cho rằng năm 1990 ông nhận chuyển nhượng đất của ông T1, sau đó chuyển nhượng một phần đất mặt tiền cho ông P1 theo đo đạc là 543,8m² với giá 05 phân vàng 24k, việc chuyển nhượng ông P1 không thừa nhận và không có văn bản chứng minh. Mặt khác bà Nguyễn Thị T2 là vợ ông T1 thừa nhận có chuyển nhượng phần đất cho ông P1 với giá 05 phân vàng 24k phù hợp với lời trình bày của ông P1. Việc ông P1, bà M quản lý sử dụng đất từ năm 1985 đến nay là 41 năm liên tục, ông N không có ý kiến, không tranh chấp và ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những phân tích trên, xét thấy việc ông N cho rằng có chuyển nhượng đất cho ông P1, bà M nhưng không có chứng cứ chứng minh nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông P1, bà M, buộc ông P1 và bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả cho ông N diện tích đất theo đo đạc 543,8m² là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc tại thửa số 20 là 175,7m²: Ông N cho rằng cho ông Trần Văn P quản lý sử dụng đất của ông, phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T1, ông P không thừa nhận việc mượn đất. Xét thấy, thửa đất 20 có diện tích 175,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn P vào năm 1995. Ông Trần Văn P sử dụng đất liên tục từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay là 31 năm, ông N không tranh chấp, việc ông N cho rằng 175,7m² là phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T1, ông P sử dụng đất của ông là không có chứng cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N, buộc ông Trần Văn P trả diện tích 175,7m².

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên toà phúc thẩm ông N không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Xét thấy, bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N là có căn cứ. Do đó, không

có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên toà là phù hợp, nên chấp nhận toàn bộ.

[4] Án phí phúc thẩm ông Trần Văn N thuộc đối tượng được miễn do người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 408/2026/DS-ST ngày 21/7/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả diện tích đất lấn chiếm 1.750m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P1 và bà Chà Thị M trả diện tích đất lấn chiếm 240,1m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau) và không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông P1 khắc phục hậu quả trả lại nguyên hiện trạng phần đất cho ông N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Trần Văn P1, bà Chà Thị M, không chấp nhận yêu cầu ông P1, bà M tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả cho ông N diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại thửa 11, 12, 14, 21 là 543,8m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế tại thửa số 20 là 175,7m² tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau).

Vị trí đất theo kết quả đo đạc tại Trích đo hiện trạng ngày 02/8/2023 và mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính ngày 28/4/2026 của Công ty TNHH T4 kèm theo.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn N phải chịu toàn bộ là 37.821.579 đồng, ông N đã thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn N phải chịu toàn bộ tiền án phí, ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ.

7. Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn ông Trần Văn N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

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, 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.

8. 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 3 – Cà Mau;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 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**

Nguyễn A Đam