

Bản án số: 182/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 03 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH QUỐC 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Phương Loan;

Ông Lê Phan Công Trí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh - 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 Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Bửu T, sinh năm 1952 (có mặt).

Căn cước công dân số 096052004797; cấp ngày 08/07/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Nhà không số, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Anh Trần Văn Bé T1, sinh năm 1978 (có mặt).

Căn cước công dân số 095078008968; cấp ngày 15/08/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Nhà không số, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1953 (có mặt).

Căn cước công dân số 096153006742; cấp ngày: 23/08/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Nhà không số, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1982 (vắng mặt).
2. Chị Trần Yến N, sinh năm 2000 (vắng mặt).
3. Chị Trần Yến N1, sinh năm 2003 (vắng mặt).
4. Chị Trần Như H, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Bửu T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 6 năm 2025, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Bửu T trình bày: Ông có phần đất diện tích 9.760m², nguồn gốc đất do cha mẹ ông cho, đến năm 1996 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) số vào sổ 09949, số phát hành H139406 (kèm theo quyết định số 380/QĐ-UB ngày 06/03/1996) tọa lạc tại kênh Đ, ấp B, xã T, thành phố C (nay thuộc phường T, tỉnh Cà Mau).

Khoảng năm 2000 ông cho con trai Trần Văn Bé T1 mượn toàn bộ phần đất trên để canh tác nuôi tôm.

Do điều kiện công việc nên ông ít tới lui đến phần đất trên, gần đây ông phát hiện anh T1 đã xây cất nhà trên phần đất ông cho mượn nên ông có yêu cầu anh T1 tháo dỡ, di dời thì anh T1 nói khi nào ông bán đất, anh T1 sẽ di dời đi.

Bên cạnh đó, ông có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) nêu trên cho anh T1 giữ vào khoảng năm 2020, gần đây ông yêu cầu anh T1 đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho ông để ông cấp đổi lại thì anh T1 nói đã bị mất nên vào ngày 20/3/2025 ông có làm đơn cơ mất giấy chứng nhận QSDĐ gửi đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã T. Đến ngày 24/3/2025, UBND xã T ra thông báo về việc niêm yết mất giấy chứng nhận QSDĐ do ông đứng tên, hết thời hạn niêm yết UBND xã đã lập biên bản kết thúc việc niêm yết và đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông theo quy định.

Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thông báo cho ông biết anh T1 và bà T2 là vợ con ông đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xuất trình giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông T, giấy chứng nhận QSDĐ hiện do anh T1 và bà T2 đang cất giữ.

Do đó, nhiều lần ông yêu cầu bà T2 và anh T1 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông, cũng như yêu cầu anh T1 tháo dỡ di dời các công trình xây dựng ra khỏi phần đất của ông, nhưng anh T1 và bà T2 hứa mà không di dời trả đất và trả giấy chứng nhận QSDĐ cho ông.

Ngày 26/5/2025 ông yêu cầu UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng xã cho rằng vụ việc trên thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Trần Văn Bé T1 tháo dỡ, di dời các công trình đã tự ý xây cất trên phần đất của ông để trả lại phần đất theo đo đạc thực tế ngày 26/8/2025 của Chi nhánh M1 Công ty TNHH T4 diện tích 10054,3m², tọa lạc Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Buộc anh Trần Văn Bé T1 và bà Nguyễn Thị T2 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Trần Bửu T cho ông.

Trong quá trình giải quyết ngày 03 tháng 9 năm 2025 bị đơn anh Trần Văn Bé T1 có đơn phản tố trình bày: Vào năm 2003 ông Trần Bửu T (là cha ruột) có tặng cho vợ chồng anh phần đất có diện tích 03 công tầm lớn tọa lạc tại Ấp B, phường T, tỉnh Cà Mau (khi tặng cho không có lập giấy tặng cho), vợ chồng anh quản lý đến năm 2007 khi đó cấp có thẩm quyền xem xét tặng cho vợ chồng anh căn nhà tình thương, với điều kiện ông phải được tặng cho đất. Khi đó T3 ấp có đến gia đình gặp ông T, mẹ anh là bà T2 và anh để xác nhận việc cha anh cho đất. Sau đó cấp có thẩm quyền xét tặng cho vợ chồng anh căn nhà tình thương, từ đó vợ chồng anh tiếp tục quản lý sử dụng phần đất và căn nhà. Đến năm 2023 vợ chồng anh có sửa chữa lại căn nhà được tặng cho. Hiện nay vợ chồng anh đang quản lý đất và nhà cùng các con.

Ngoài ra, trước đây ông T có phần đất khoảng 04 công tầm lớn liền ranh với phần đất tặng cho anh. Vào thời điểm năm 1994 ông T dùng phần đất trên vay Ngân hàng P1 Chi nhánh xã T, thành phố C số tiền là 5.000.000 đồng, mục đích chăn nuôi. Sau đó không có tiền đóng lãi, hoàn vốn nên ông T tiếp tục vay thêm bằng cách đáo hạn và nâng tiền vay đến năm 2011 không có khả năng thanh toán nên bỏ nhà ra đi. Đến năm 2013 Ngân hàng đòi nợ vốn số tiền 32.000.000 đồng. Trước tình cảnh đó nên mẹ anh là bà Nguyễn Thị T2 buộc phải cõ 04 công đất vuông cho ông Lê Văn M ngụ cùng ấp để lấy số tiền 40.000.000 đồng vừa thanh toán nợ Ngân hàng và số dư lại dùng vào việc chữa bệnh. Sau khi hết thời gian 04 năm cõ đất cho ông Lê Văn M, đến năm 2017 anh xuất ra số tiền cá nhân 40.000.000 đồng để chuộc lại 04 công đất về cho gia đình.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ tên ông Trần Bửu T hiện bà Nguyễn Thị T2 đang quản lý.

Anh T1 thống nhất với kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh M1 Công ty TNHH T4 và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ.

Nay, anh đồng ý cùng vợ và các con trả lại phần đất anh đang quản lý theo đo đạc thực tế ngày 26/8/2025 cho ông T, nhưng ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh giá trị các công trình trên đất, cây trồng và công sức bồi đắp theo giá trị thực tế.

Ngoài ra, anh yêu cầu ông Trần Bửu T trả lại cho anh tổng số tiền 108.032.000 đồng. Trong đó tiền trả nợ cho Ngân hàng 32.000.000 đồng, tiền lãi trong suốt thời gian từ ngày 03/9/2013 đến ngày 03/9/2025 thời gian 12 năm tương đương $144 \text{ tháng} \times \text{số tiền } 32.000.000 \text{ đồng} \times 1,65\%/\text{tháng} = 76.032.000 \text{ đồng}$.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà thống nhất theo trình bày của anh T1. Bà xác định, trước đây giấy chứng

nhận QSDĐ tên Trần Bửu T thế chấp vay tiền Ngân hàng nông nghiệp, sau đó ông T không trả tiền Ngân hàng nên Ngân hàng đến yêu cầu lấy đất, do đó bà có đất số tiền 40.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng chứ không có việc con ông T gửi tiền cho ông T để trả tiền lấy giấy chứng nhận QSDĐ tên Trần Bửu T, giấy chứng nhận QSDĐ của ông T hiện bà đang quản lý. Nay, theo yêu cầu của ông T buộc bà trả lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông T, bà không đồng ý.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P, chị Trần Yến N, chị Trần Yến N1, chị Trần Như H: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bửu T.

1. Buộc anh Trần Văn Bé T1, chị Nguyễn Thị P, chị Trần Yến N, chị Trần Yến N1, chị Trần Như H giao trả cho ông Trần Bửu T phần đất có diện tích 10054,3m² và các công trình và cây trồng trên đất ...

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 26/8/2025 của Chi nhánh M1 Công ty TNHH T4).

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T2 giao lại cho ông Trần Bửu T giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành H139406 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Trần Bửu T vào ngày 10/5/1996.

3. Buộc ông Trần Bửu T trả lại giá trị công trình và cây trồng cho anh Trần Văn Bé T1 tổng số tiền 704.023.828 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn Bé T1 về buộc ông Trần Bửu T trả số tiền 108.032.000 đồng.

5. Buộc anh Trần Văn Bé T1, chị Nguyễn Thị P, chị Trần Yến N, chị Trần Yến N1, chị Trần Như H di dời 01 cầu sắt; 10 cây cột bê tông; 04 cây mai và một số cây được.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 08/12/2025 ông Trần Bửu T là nguyên đơn kháng cáo không đồng ý trả giá trị công trình và cây trồng cho anh Trần Văn Bé T1 với số tiền 704.023.828 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Bửu T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Trần Văn Bé T1 và bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bửu T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc thụ lý đơn yêu cầu phản tố sau khi đã lập biên bản hòa giải, là chưa đúng trình tự, quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của Ông Trần Bửu T là nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Bửu T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông T xác định khi cho anh T1 mượn đất canh tác các bên không giao kết anh T1 không được xây dựng công trình kiên cố; khi cho mượn, phần đất trũng không có mặt bằng.

[2.2] Khi anh T1 xây dựng nhà và các công trình trên đất, ông T không có ý kiến gì.

[2.3] Anh T1 quản lý, sử dụng phần đất mượn trên 20 năm, anh T1 đã cùng vợ con tôn tạo, đóng góp công sức nhằm tăng giá trị đất (Phần đất tranh chấp được định giá vào tháng 10 năm 2025, giá trị là 1.933.997.567 đồng).

[2.4] Mặt khác, căn nhà của anh T1 là nhà kiên cố, nếu di dời nhà sẽ không còn giá trị sử dụng. Ngoài ra, hiện nay anh T1 không có phần đất nào khác ngoài phần đất ông T cho mượn.

[2.5] Theo chứng thư định giá số 309/2025/2115.07/07-25/IDN-CTCM ngày 07/10/2025 của Công ty cổ phần Đ xác định giá trị công trình gồm 01 nhà cấp 4 diện tích 230m² giá 623.030.571 đồng; 01 nhà lá diện tích 28,3m² giá 11.945.430 đồng; 01 nhà lá diện tích 35m² giá 7.938.000 đồng; 01 nhà lá diện tích 31,6m² giá 13.338.360 đồng; 01 cây nước giá 14.720.000 đồng; 03 cây tràm bông vàng giá 90.000 đồng; 18 cây dừa đang cho trái giá 14.400.000 đồng; 50 cây chuối sắp cho trái giá 2.500.000 đồng; 01 bụi trúc giá 80.000 đồng; 01 cây măng cầu đang cho trái giá 450.000 đồng; 03 cây ổi đang cho trái giá 1.290.000 đồng; 06 cây xoài đang cho trái giá 3.120.000 đồng; 01 cây me giá 730.000 đồng; 01 cây khế đang cho trái giá 584.000 đồng, tổng giá trị 704.023.828 đồng. Tại cấp sơ thẩm, ông T xác định không có ý kiến gì về giá đã định.

[3] Từ những tình tiết, căn cứ trên, cấp sơ thẩm buộc ông T giao trả lại giá trị các công trình xây dựng, cây trồng và công sức tôn tạo cho anh T1, với tổng số

tiền 704.023.828 đồng theo chứng thư định giá, là đúng. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Bửu T giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về trình tự tố tụng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Bửu T được miễn nộp.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Trần Bửu T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bửu T.

1. Buộc anh Trần Văn Bé T1, chị Nguyễn Thị P, chị Trần Yên N, chị Trần Yên N1, chị Trần Như H giao trả cho ông Trần Bửu T phần đất có diện tích 10054,3m² và các công trình và cây trồng trên đất tọa lạc tại Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau, phần đất được giới hạn bởi các mốc M1M2M3M4M5M6M7M8M9M10M11M12M13M14M1.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 26/8/2025 của Chi nhánh M1 Công ty TNHH T4).

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T2 giao lại cho ông Trần Bửu T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H139406 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho ông Trần Bửu T vào ngày 10/5/1996.

3. Buộc ông Trần Bửu T trả lại giá trị công trình và cây trồng cho anh Trần Văn Bé T1 tổng số tiền 704.023.828 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn Bé T1 về buộc ông Trần Bửu T trả số tiền 108.032.000 đồng.

5. Buộc anh Trần Văn Bé T1, chị Nguyễn Thị P, chị Trần Yến N, chị Trần Yến N1, chị Trần Như H di dời 01 cầu sắt; 10 cây cột bê tông; 04 cây mai và một số cây được.

6. Án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Anh Trần Văn Bé T1 phải chịu số tiền 5.415.600 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng anh T1 đã nộp số tiền 2.700.800 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000179 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Anh T1 còn phải nộp tiếp số tiền 2.750.800 đồng.

Miễn án phí cho ông Trần Bửu T và bà Nguyễn Thị T2.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Bửu T.

7. Chi phí tố tụng:

Anh Trần Văn Bé T1 phải chịu 13.196.000 đồng.

Ông Trần Bửu T phải chịu 4.803.000 đồng.

Ông T đã nộp số tiền 17.999.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 29/8/2025 và ngày 07/10/2024. Anh Trần Văn Bé T1 có nghĩa vụ nộp số tiền 13.196.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Bửu T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

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 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 khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 - 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Phương Loan Lê Phan Công Trí

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS 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**

Đỗ Cao Khánh