TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 741/2026/DS-PT Ngày: 23 - 9 - 2026 V/v Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản	

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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 3; ngày 22 tháng 6; ngày 17 và 23 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: 616/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc: Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 257/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hưng P, sinh năm 1974.

Số CCCD: 096074000743, cấp ngày 25/8/2022.

Địa chỉ: Ấp D, xã S, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Quốc T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số B, P, Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau (vắng).

Số CCCD: 096084009948, cấp ngày 18/11/2021;

- Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1977.

Số CCCD: 096077001773, cấp ngày 05/10/2022.

Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: H, Khóm F, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn N1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau (vắng).

- Ông Phạm Văn M, sinh năm 1950.

Số CCCD: 096050002799, cấp ngày 10/5/2021.

Địa chỉ: Ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bà Nguyễn Bích N2, sinh năm 1982. Số CCCD: 096182018086, cấp ngày 28/9/2021. Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: Ông Nguyễn Minh D

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hưng P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất, năm 1982 ông Phạm Văn M khai phá được khu đất 6.300m^2 ven sông Ô, thuộc ấp T, xã K, huyện T (nay là ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau) để trồng lúa. Do bị nước mặn xâm lấn, việc trồng lúa không hiệu quả nên Ủy ban nhân dân (UBND) huyện chủ trương chuyển sang trồng rừng.

Ngày 30/8/1996, giữa Phòng N thủy sản huyện Trần Văn T1 với ông Phạm Văn M ký hợp đồng trồng rừng ven Sông Đ.

Đến năm 2005 và 2007 ông M chuyển nhượng thành quả lao động lại cho ông P 3.150m^2 bằng số tiền 450.000.000 đồng. Do đó, ông M làm thủ tục trả đất lại cho UBND xã K và ông P làm thủ tục thuê lại đất do ông M trả, được UBND xã K xác nhận.

Ông P quản lý, sử dụng đất ổn định đến ngày 01/6/2020 (âm lịch) thì ký hợp đồng cho ông Ngô Văn N1 thuê lại một phần diện tích đất thời hạn thuê 06 năm (tính từ ngày 01/6/2020 đến 01/6/2026).

Tuy nhiên, trong quá trình thuê, thì vào ngày 04/11/2020 ông Ngô Văn N1 ký hợp đồng cho ông Nguyễn Chí N thuê lại một phần đất để xây dựng cơ sở kinh doanh, nhưng ông N1 không thông báo cho ông P.

Sau khi ông N thuê đất, thì ông N xây dựng nhà xưởng kinh doanh mặt hàng thủy sản; ngày 29/12/2023, ông N sang nhượng lại nhà xưởng cho ông D giá 800.000.000đ.

Ngày 15/7/2024, ông Ngô Văn N1 thanh lý hợp đồng thuê đất với ông P thì xảy ra tranh chấp do ông D không đồng ý di dời nhà xưởng.

Ông P yêu cầu buộc ông D, bà N2 phải tháo dỡ nhà xưởng, di dời toàn bộ tài sản trên đất để ông P sử dụng đất xây dựng cơ sở kinh doanh.

Rút lại yêu cầu ông D chấm dứt hành vi ngăn cản ông P sử dụng thửa đất 45 và 52 tờ bản đồ số 17 đo vẽ chỉnh lý năm 2022 vì ông D xác định không ngăn cản ông P.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh D trình bày: Hiện nhà xưởng, lưới điện, nhà kho đông, kho lạnh trên phần đất và thành quả lao động (công sang lắp mặt bằng) ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng là do ông mua lại của ông Nguyễn Chí N vào năm 2023 giá 800.000.000đ, ông đã giao đủ tiền cho ông N; hiện tại giữa ông và ông N không có tranh chấp gì. Ông D xác định ông không có ngăn cản ông P sử dụng thửa đất 45 và 52 tờ bản đồ số 17 đo vẽ chỉnh lý năm 2022. Tuy nhiên, ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P, vì đất xây cất nhà xưởng thuộc đất nhà nước quản lý, ông P không có quyền đòi lại đất; trường hợp phải trả đất, thì yêu cầu ông P hoàn trả lại giá trị nhà xưởng, các tài sản khác có trên đất với giá 02 tỷ đồng, vì ông sang nhượng từ ông N 02 tỷ, nhưng ghi trong giấy sang bán 800.000.000đ để giảm tiền thuế.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M trình bày: Nguồn gốc phần đất các đương sự đang tranh chấp là do ông M khai phá năm 1982, ông sử dụng một thời gian sau đó ông chuyển nhượng thành quả lao động cho ông P (ông M không nhớ chuyển nhượng vào năm nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu không nhớ, diện tích không nhớ). Hiện tại ông xác định không có liên quan gì đến phần đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 331/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hưng P về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí N, ông Nguyễn Minh D tháo dỡ nhà xưởng, di dời toàn bộ tài sản trên đất.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Hưng P về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh D không được cản trở việc ông P sử dụng hai thửa đất 45 và 52 tờ bản đồ số 17, do vẽ chỉnh lý năm 2022.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, ông Nguyễn Hưng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Bích N2 phải tháo dỡ nhà kho, di dời các tài sản trên đất để trả lại đất cho ông P được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Yêu cầu ông D1 di dời tài sản có trên đất để giao trả lại phần đất cho ông P.

Căn cứ kháng cáo: Nguồn gốc đất của ông M khai phá từ năm 1982, ông M sang nhượng thành quả lao động cho ông P được UBND xã chấp thuận; từ năm 2007, ông P

quản lý, sử dụng phần đất; đến năm 2020, ông P cho ông N1 thuê thời hạn 06 năm (từ tháng 6/2020 – tháng 6/2026 âm lịch), nhưng sau đó ông N1 cho ông N thuê và ông N sang nhượng cho ông D1.

Nhà xưởng được xây cất tạm, đã sử dụng nhiều năm, hiện nay giá trị sử dụng còn rất thấp, nếu tháo dỡ, di dời sẽ không còn giá trị; vì vậy, ông P đồng ý giữ nguyên hiện trạng, ông hoàn trả lại giá trị nhưng phải thấp hơn giá 800.000.000đ.

Việc ông D1 cho rằng ông D1 san lấp, nâng nền là không đúng, bởi vì trước khi cho ông N1 thuê thì ông P đã san lấp mặt bằng.

- Bị đơn, ông Nguyễn Minh D trình bày: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn; yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D trình bày: Nguyên đơn yêu cầu trả lại đất là không có căn cứ, bởi vì: nguồn gốc đất ông M nhận khoán và bán lại cho ông P một phần diện tích nhưng không có căn cứ để xác định chính xác ở vị trí nào; ông M nhận giao khoán từ Phòng N thủy sản huyện T để trồng rừng, nhưng ông P lại có đơn xin thuê đất nuôi trồng thủy sản, căn cứ nào cho rằng đất của ông P. UBND xã K xác nhận đất liên quan đến tranh chấp do nhà nước quản lý, nhưng ông P cho thuê là vi phạm; thời điểm ông N thuê đã xây dựng công trình trên đất tại sao ông P không ngăn cản, ông N xây dựng nhà xưởng…có đăng ký được UBND huyện thừa nhận, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, do làm ăn thua lỗ nên ông N sang nhượng lại cho ông P giá trị nhà xưởng, thành quả lao động…là 02 tỷ đồng; ông D có nâng cấp mặt bằng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D giao trả phần đất cho ông P, ông P hoàn trả giá trị công tài sản trên đất với tổng số tiền khoảng 1.138.000.000đ.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hưng P nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo,

[2.1] Liên quan đến tranh chấp là phần đất được thể hiện tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH MTV T2 (viết tắt Công ty T2) có tổng diện tích 1529,5m^2, số thửa 45 tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau.

[2.2] Xét kháng cáo của ông P, yêu cầu ông D giao trả phần đất, Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề

[2.2.1] Xem xét nguồn gốc đất: Khoảng năm 1982, ông Phạm Văn M khai phá một dãy đất để trồng lúa; đến khoảng năm 1995, do đất bị nhiễm mặn nên chính quyền cho phép chuyển sang trồng rừng, ông M ký hợp đồng giao khoán đất với UBND xã K và Phòng Nông Lâm thủy sản huyện T vào ngày 30/8/1996.

Đến năm 2005 và năm 2007, ông M chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho ông P (ông M chỉ nhượng thành quả lao động một phần diện tích mà ông M đã nhận khoán); để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông M làm "Đơn xin trả hợp đồng" cho UBND xã K, tại "Đơn xin trả hợp đồng" ngày 15/4/2005, có nội dung: *Tôi tên Nguyễn Văn M1, trước đây tôi được nhà nước cho hợp đồng một phần đất ven sống Ông Đ trồng đước và trồng lá, với diện tích 1350m^2 (ngang 15m, dài 90m), có thể hiện vị trí tứ cận, vì không canh tác và bảo quản được nên tôi làm đơn trả lại phần đất cho UBND xã K để UBND xã cho ông Nguyễn Hưng P có nhu cầu hợp đồng sử dụng*; có xác nhận của UBND xã về việc ông M1 trả lại hợp đồng đất ven sông của ông M1 diện tích 1350m^2 là đúng. Tại "Đơn xin thuê đất nông nghiệp" ngày 15/4/2005 đứng tên Nguyễn Hưng P, xin thuê diện tích 1350m^2 và được UBND xã chấp thuận.

Ngày 26/9/2007, ông M1 có "Đơn xin trả hợp đồng" cho UBND xã K, trả diện tích 1800m^2 (ngang 20m, dài 90m) để cho ông Nguyễn Hưng P có nhu cầu hợp đồng sử dụng, được UBND xã đồng ý; và tại "Đơn xin thuê đất nông nghiệp" ngày 26/9/2007, đứng tên Nguyễn Hưng P, xin thuê diện tích 1800m^2 và được U, cho phép: "về nhu cầu của người xin thuê: phục vụ cho sản xuất kinh doanh hàng thủy sản".

Như vậy, từ năm 2005, ông P sang nhượng thành quả lao động từ ông M1 và thực hiện thủ tục thuê đất, được UBND xã K chấp thuận, cho đến thời điểm này chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng thuê đất của ông P, do đó, hợp đồng thuê đất của ông P đang có hiệu lực; được UBND xã K xác nhận tại Công văn số 129/UBND-VP ngày 28/01/2026 là ông P là người thuê phần đất do ông M1 trả lại, ông P quản lý, sử dụng đất từ khi thuê cho đến nay.

[2.2.2] Ngày 01/6/2020, ông P và ông Ngô Văn N1 lập "Hợp đồng thuê đất", bên cho thuê ông Nguyễn Hưng P (bên A), bên thuê ông Ngô Văn N1 (bên B), hợp đồng có thể hiện nội dung: ông P cho ông N1 thuê phần đất tại ấp T, xã K, huyện T (cũ), chiều ngang 20m giáp lộ xe, chiều ngang 35m giáp bờ sông, đất giáp ranh đất ông M1, thời gian thuê 06 năm (từ ngày 09/6/2020 đến 09/6/2026 âm lịch); mục đích cho thuê là sản xuất, kinh doanh; về đầu tư xây dựng: bên B tự nguyện đầu tư và những chi phí như điện, nước và một số vật dụng bên B tự thanh toán và sửa chữa. Phần đầu tư lộ, cầu, nhà xưởng…bên A không có trách nhiệm hoàn trả cho bên B khi chấm dứt hợp đồng;

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, do không sử dụng hết diện tích đất thuê, nên ông N1 cho ông Nguyễn Chí N thuê một phần diện tích đất, ông N đã xây dựng nhà xưởng, việc ông N1 cho ông N thuê không hỏi ý kiến ông P, đến thời điểm trả tiền thuê của năm thứ ba (vào năm 2022) khi ông P đến phần đất mới biết ông N thuê. Về việc ông N1 cho ông N thuê khi không có ý kiến ông P là ông N1 đã vi phạm

hợp đồng thuê đất với ông P. Tuy nhiên, ngày 15/7/2024, ông N1 và ông P lập biên bản về viêc ông N1 trả lại đất thuê cho ông P.

[2.2.3] Đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Chí N với ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Bích N2

Ngày 29/12/2023, bà Nguyễn Bích N2 (bên A) và ông Nguyễn Chí N (bên B) lập "Văn bản thỏa thuận" với nội dung: bên B có nhu cầu bán tài sản tại Nhà xưởng chế biến hàng thủy sản, kho đông và các tài sản khác cho bên A với giá 800.000.000đ (theo tài sản liệt kê và bằng chứng kèm theo), cụ thể tại Vi bằng số 91/2023/VB-TPL lập ngày 29/12/2023 thể hiện ghi nhận lại hình ảnh hiện trạng nhà xưởng chế biến hàng thủy sản, kho đông; sau khi lập biên bản sang nhượng thì ông N thuê lại nhà xưởng từ bà N2, ông D; đến ngày 22/7/2024, ông N không thuê vì làm ăn thua lỗ không thể hoạt động được nên trả lại nhà xưởng kho đông, đồ dụng cụ trong xưởng cho bà N2, ông D.

Như vậy, với những nội dung thể hiện trong các văn bản giữa ông N và ông D, bà N2 thì ông N sang nhượng cho ông D nhà xưởng, kho đông và các tài sản trong nhà xưởng, chứ ông N không chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho ông D.

[2.2.4] Lý do ông D không đồng ý giao trả đất cho ông P, là vì ông D cho rằng phần đất do nhà nước quản lý chứ không phải đất của ông P, trường hợp trả đất thì ông P phải hoàn trả cho ông D 02 tỷ đồng.

Với lý do ông D đặt ra là không thể chấp nhận, bởi lẽ căn cứ nhận định ở trên, quyền quản lý, sử dụng đất thuộc về ông P; ông P phải xuất ra một khoản tiền để giao cho ông M1 tại thời điểm năm 2005, 2007 để nhận canh tác và ông P được nhà nước cho thuê đất hợp pháp, đến nay chưa có văn bản nào chấm dứt hợp đồng giao khoán, ông P là người quản lý sử dụng đất từ khi nhận khoán cho đến năm 2020 mới cho ông N1 thuê. Do đó, buộc ông D, bà N2 phải giao trả lại phần đất cho ông P (vị trí thể hiện tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất).

[3] Về tài sản trên đất

[3.1] Theo như thỏa thuận ban đầu giữa ông N1 với ông P, bên ông P không chịu trách nhiệm về tài sản xây dựng trên đất khi chấm dứt hợp đồng. Trong vụ án này, ông N thuê đất từ ông N1 và ông N tự ý xây dựng trên đất, đáng lẽ ra ông N1 phải thông báo cho N biết về thỏa thuận giữa ông N1 và ông P khi xác lập hợp đồng; khi ông D nhận sang nhượng nhà xưởng, kho đông và các tài sản khác của nhà xưởng từ ông N1; trong các văn bản giữa ông N với D cũng không thể hiện sang nhượng đất hay đề cập đến đất, qua đó cho thấy ông D nhận thức được việc ông N chỉ bán tài sản trên đất, ông D cũng không tìm hiểu về nguồn gốc đất là được sử dụng đến thời điểm nào; do đó, trường hợp này ông D phải gánh chịu hậu quả đối với thiệt hại vì ông P không có lỗi trong việc ông D mua tài sản từ ông N.

Xét thấy, ông P đồng ý nhận tài sản, Hội đồng xét xử giao cho ông P toàn bộ tài sản nhà xưởng, kho đông và tất cả các tài sản khác có trên đất là phù hợp; buộc ông D bà N2 phải giao cho ông P toàn bộ tài sản trên đất; ông Phú H lại giá trị cho ông D.

Qua xem xét tại chỗ, nhà xưởng được xây cất không cơ bản, nếu tháo dỡ, di dời thì không còn giá trị sử dụng; tuy nhiên, phía ông P đồng ý nhận nhà xưởng và giao cho ông D số tiền 800.000.000đ, bằng số tiền ông D mua từ Ngoan năm 2023.

[3.2] Về giá trị tài sản ông P hoàn trả cho ông D, bà N2

Theo như ông P trình bày, hoàn trả 800.000.000đ là có lợi cho ông D, vì ông D mua 800.000.000đ từ năm 2023, sử dụng đến nay đã xuống cấp, tài sản không còn giá trị sử dụng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, nhà xưởng là nhà tiền chế, nếu như tháo dỡ, di dời nhà xưởng thì giá trị sử dụng không còn; nếu buộc di dời thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông D, trong việc tồn tại nhà xưởng trên đất cũng có phần trách nhiệm của ông P, bởi lẽ, ông N xây dựng nhà xưởng, trang bị máy móc để hoạt động kinh doanh trên đất của ông P cho thuê mà ông P trình bày không biết là không phù hợp với thực tế; mặt khác, ông D mua từ ông N nhà xưởng và cho ông N thuê lại, nhưng do kinh doanh thua lỗ nên ông N bán lại nhà xưởng cho D.

Do đó, giao toàn bộ tài sản thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 258/2026/1082-BĐS ngày 18/5/2026 cho ông P, gồm: công trình xây dựng trên đất là nhà xưởng và máy biến áp 250k VA tại địa chỉ ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau; ông P hoàn trả lại giá trị cho ông D giá trị theo định giá 794.714.000đ.

Ngoài ra, buộc ông P hoàn trả cho ông D, bà N2 giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 313/2026/1316-CT-CITYLAND/CM ngày 21/8/2026, gồm giá trị kho cấp đông 155.000.000đ, giá trị kho lạnh 162.000.000đ, đường đá 26.588.900đ.

Tổng số tiền phải hoàn trả 1.138.303.000đ (làm tròn số).

Trường hợp chậm thanh toán phải chịu lãi suất theo quy định.

[3.3] Ông D yêu cầu ông P phải hoàn trả giá trị công cải tạo nâng nền gần 02 tỷ đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/9/2026, ông D yêu cầu giải quyết theo quy định

Theo lời khai của ông P, trước khi cho ông N1 thuê mặt bằng thì ông P đã san lấp, nâng nền bằng với mặt đường lộ; lời trình bày này được ông M1 giáp đất ông P xác nhận và ông S là người được ông P thuê san lấp mặt bằng, ông S trình bày, ông hợp đồng với ông P thực hiện trong hai năm, ông bơm đất, cát ở sông B lên nền. Tại hợp đồng thuê đất ngày 01/6/2020 giữa ông P và ông N1 thể hiện: phần đầu tư lộ, cầu, nhà xưởng… bên ông P không có trách nhiệm hoàn trả khi chấm dứt hợp đồng. Như vậy, hợp đồng này không thể hiện ông N1 phải đầu tư san lấp mặt bằng và ông P cũng không chịu trách nhiệm. Về phía ông D yêu cầu hoàn trả tiền cải tạo nâng nền số tiền 1.994.000.000đ, nhưng ông không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó không chấp nhận yêu cầu này của ông D.

Đối với số tiền 145.382.250đ, nền bê tông cốt thép nhà kho thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá ngày 21/8/2026 không được chấp nhận, bởi vì nhà kho đã được Chứng thư thẩm định giá ngày 18/5/2026 tính trong số tiền nhà xưởng 618.714.000đ.

[4] Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đúng như Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án thu thập chứng cứ và đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: giữ y như bản án sơ thẩm, ông P chịu chi chí thẩm định, đo đạc 13.271.000đ (ông P được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên, việc đo đạc để phục vụ cho yêu cầu khởi kiện của ông P).

- Tại cấp phúc thẩm: Ông P yêu cầu định giá tài sản lần đầu, nên ông P chịu chi phí định giá của Chứng thư thẩm định giá ngày 18/5/2026; ông D yêu cầu định giá lần hai, nên ông D chịu chi phí định giá của Chứng thư thẩm định giá ngày 26/8/2026. Ông P và ông D đã nộp đủ.

[6] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: ông D phải chịu 300.000đ; ông P không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại 300.000đ.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Do ông P có trách nhiệm hoàn trả giá trị liên quan đến nhà xưởng, nên phải chịu án phí có giá ngạch là 46.149.000đ (làm tròn).

- Án phí dân sự phúc thẩm ông P không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hưng P; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 331/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hưng P.

Buộc ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Bích N2 giao trả lại phần đất có diện tích 1529,5m^2 tại ấp T, xã K, tỉnh Cà Mau;

(Vị trí thửa đất thể hiện tại Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/9/2025 của Công ty TNHH MTV T2).

2. Giao cho ông Nguyễn Hưng P được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên đất (như nhà xưởng, kho cấp đông, kho lạnh, máy biến áp 250kVA….)

3. Buộc ông Nguyễn Hưng P hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Bích N2 giá trị tài sản của nhà xưởng, kho cấp đông, kho lạnh, máy biến áp 250kVA, giá trị đầu tư đường đá đi vào xưởng với tổng số tiền 1.138.303.000 đồng *(một tỷ, một trăm ba mươi tám triệu, ba trăm lẻ ba ngàn).*

Kể từ khi ông D, bà N2 có đơn yêu cầu thi hành án; trường hợp ông Phú C thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Hưng P về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh D không được cản trở việc ông P sử dụng hai thửa đất 45 và 52 tờ bản đồ số 17, do vẽ chỉnh lý năm 2022.

5. Chi phí tố tụng

- Tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Hưng P phải chịu phí xem xét thẩm định và chi phí đo đạc với tổng số tiền 13.271.000 đồng, ông P đã nộp đủ.

- Tại cấp phúc thẩm: Chi phí thẩm định giá (lần đầu) ngày 18/5/2026 ông P yêu cầu, ông P phải chịu; Chi phí thẩm định giá (lần hai) ngày 21/8/2026 ông D yêu cầu, ông D phải chịu; các đương sự đã nộp đủ.

6. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông D phải chịu 300.000 đồng; ông P không phải chịu, ông P đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0005549 ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cà Mau), được nhận lại.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Ông P phải chịu 46.149.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P không phải chịu, ngày 06/10/2025 ông Nguyễn Hưng P đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai số 0001063 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

7. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm 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 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;
- Thi hành án dân sự 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

Nguyễn Thị Hiền