

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 82/2026/DS-PT
Ngày 29 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Hải
Ông Phùng Văn Định

- 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: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 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 538/2025/TLPT-HNGĐ ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 577/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Văn M, sinh năm 1969.

Căn cước công dân số: 096069000565, cấp ngày 13/4/2021.

Địa chỉ: Ấp 19, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 19, xã N, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Văn M: Ông Cao Văn V, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2025, vắng mặt).

- *Bị đơn:* 1/ Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1963 (có mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1981(có mặt);

2/ Chị Trần Thị M, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

3/ Ông Cao Văn V, sinh năm 1961;

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Văn V: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 30, đường số 02, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 01 năm 2026, có mặt).

4/ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị D: Ông Cao Văn V, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) (Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 9 năm 2025, vắng mặt).

5/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (nay là phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Cái Nước, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Khóm 2, xã Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

6/ Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1943;

7/ Ông Cao Văn X, sinh năm 1962;

8/ Ông Cao Văn D, sinh năm 1974;

9/ Ông Cao Văn X, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Ấp 18, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 18, xã N, tỉnh Cà Mau)

10/ Ông Cao Văn V, sinh năm 1973;

11/ Ông Cao Văn T, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp 19, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 19, xã N, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Cẩm, ông Cao Văn Xe, ông Cao Văn Vĩnh, ông Cao Văn Diễn, ông Cao Văn Tễn, ông Cao Văn Xễn: Ông Cao Văn M, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 19, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 19, xã N, tỉnh Cà Mau) (Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 3 năm 2024, vắng mặt).

12/ Ông Phạm Văn Sự, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Cao Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Cao Văn M trình bày:

Trước đây ông nội ông là cụ Cao Văn Minh có một phần đất ở Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau khoảng 20.000m², sau đó cụ Minh cho lại cha ông là ông Cao Văn Luân (đã chết năm 1996). Đến khoảng năm 1985 thì ông Luân chuyển nhượng cho ông Cao Văn V một phần và chừa lại phần biên lá khoảng 2.000 m² và một đường nước chiều ngang 1,5m chiều dài khoảng 150m cho ông, sau đó gia đình ông về huyện U Minh sinh sống, ông ở lại, khi đó ông ở nhờ trên phần đất đã bán cho ông V. Do thiếu tiền tiếm và lúa của ông Nguyễn Việt H nên vào năm 1992 ông thế chấp cho ông H phần biên lá với giá 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) và đường nước với giá 12 gạ lúa, khi thế chấp, giữa ông và ông H không có làm văn bản và cũng không có ai chứng kiến, sau đó ông về huyện U Minh để sinh sống cùng gia đình. Đối với phần đất của ông Luân bán cho ông V và ông thế chấp cho ông H khi đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 07/6/2022 ông trực tiếp đến gặp ông Hoà để yêu cầu chuộc lại phần diện tích đất đã thế chấp cho ông Hoà nhưng ông Hoà không đồng ý cho ông chuộc lại. Ngày 17/6/2022 ông gửi đơn yêu cầu Tổ hoà giải Ấp C, xã T để giải quyết vụ việc nhưng ông Hoà vắng mặt, sau đó ông tiếp tục làm đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng. Đến ngày 12/9/2022 Hội đồng hoà giải xã Tân Hưng tổ chức hoà giải thì ông Nguyễn Việt Hoà trình bày phần đất tranh chấp ông H nhận chuyển nhượng từ ông Luân vào năm 1992 nhưng ông Hoà không cung cấp được giấy chuyển nhượng mà chỉ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hoà đứng tên quyền sử dụng.

Hiện trạng trên phần đất biên lá có một căn nhà cấp 4 của con trai ông H là anh Nguyễn Hoàng Đ và con dâu là chị Trần Thị M đang sinh sống, đối với hiện trạng phần đất đường nước không có nhà, cây trồng hay công trình xây dựng.

Ông thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 và ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá ngày 22/9/2023 của Công ty CP Đầu tư và Thẩm định Quốc Tế Đông Dương.

Nay ông yêu cầu anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Trần Thị M di dời nhà đi nơi khác, buộc ông Hoà và bà B trả lại các phần đất đã thế chấp gồm:

Phần đất thứ nhất theo diện tích 1.433,9m² gồm các điểm (M30, M29, M18, M19, M20, M21, M22, M23 diện tích 1.018,1m², điểm M6, M7, M8, M9, M15, M14, M2, M3, M4, M5, diện tích 415,8m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Phần đất thứ hai diện tích 209,3m² gồm các điểm (M12, M13, M1, M2, M14, M11) theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Hiện tại phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Việt Hoà đứng tên quyền sử dụng nên ông yêu cầu ông Hoà và bà B có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông.

Căn nhà anh Đệ và chị Muội tự di dời, ông không đồng ý trả lại phần giá trị.

Đối với phần đất tranh chấp giữa ông và ông Phạm Văn Sự có diện tích 103,4m² gồm các điểm (M25, M30, M23, M24) ông không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết, nếu Toà án giải quyết phần đất tranh chấp với ông Hoà thuộc về ông thì phần đất tranh chấp giữa ông và ông Sự sẽ tự thoả thuận với nhau, nếu không thoả thuận được, ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác. Do đó, ông không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết phần đất tranh chấp giữa ông và ông Phạm Văn Sự trong vụ án này.

Với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà Đoàn Thị Cẩm, ông Cao Văn Xe, ông Cao Văn Vĩnh, ông Cao Văn Diễn, ông Cao Văn Tền, ông Cao Văn Xền thì bà Cẩm, ông Xe, ông Vĩnh, ông Diễn, ông Tền, ông Xền thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Việt Hoà trình bày:

Ông không thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Cao Văn M, giữa ông và ông M không có việc thế chấp quyền sử dụng đất như ông M đã trình bày. Phần đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ cha ông M là ông Cao Văn Luôn năm 1992 gồm 02 phần đất, phần đất thứ nhất diện tích ngang 1,5m x dài khoảng 100m (phần đường nước) với giá 17 gia lúa, phần đất thứ hai là một biền lá diện tích khoản 01 công tâm lớn với giá 1,5 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm văn bản chuyển nhượng có chính quyền địa phương là ông Nguyễn Thanh Tươi (Trưởng ban nhân dân ấp lúc đó) và ông Trần Văn Tuấn (Làm Tài chính ấp lúc đó) chứng kiến, năm 1994 khi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã nộp giấy sang nhượng đất với ông Luôn cho cơ quan nhà nước. Đối với phần đất biền lá khi đó chỉ có lá (dừa nước) bỏ hoang không ai ở và cũng không canh tác được gì. Sau khi chuyển nhượng cho ông thì ông Luôn và gia đình ông Luôn về huyện U Minh để sinh sống, phần đất của ông Luôn chuyển nhượng cho ông thì ông đã quản lý, sử dụng từ năm 1992 cho đến nay. Năm 1994 ông đăng ký và được Uỷ ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trước đây ông còn nhận chuyển nhượng của ông Luôn phần đất khoảng 08 công, sau đó đổi với ông Võ Văn Chánh để lấy 05 công cho thuận tiện canh tác, đến năm 1996, ông Chánh chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn Một.

Đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Luôn ông đã quản lý, sử dụng từ năm 1992 đến khi phát sinh tranh chấp với ông M vào năm 2022 là 30 năm, trước đó gia đình ông M và ông M không có ý kiến gì về phần đất này. Năm

2017, khi ông cất nhà kiên cố cho con ông là anh Nguyễn Hoàng Đ và con dâu là Trần Thị M sinh sống cũng không ai có ý kiến phản đối.

Ông thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và Trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 và ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá ngày 22/9/2023 của Công ty CP Đầu tư và Thẩm định Quốc Tế Đông Dương.

Từ lý do trên, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M.

Ngoài ra, ông yêu cầu ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D trả cho ông và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 62,6m² gồm các điểm (M27, M28, M16, M17, M18, M29, M30 diện tích 42,7m² và điểm M9, M10, M11, M12, M13, M1, M2, M14, M15 diện tích 19,9m²).

Đối với phần đất đang tranh chấp với ông V và bà Diễm trước đây ông nhận chuyển nhượng từ ông Luôn, phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 tại thửa 548 và thửa 549 tờ bản đồ số 5. Phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Luôn được nhà nước cấp quyền sử dụng là tính từ mé ngoài lộ ra sông, phần đất của ông V được cấp từ mé ngoài lộ trở vào trong (cả hai phần đất đều trừ phần lộ). Năm 2021 thực hiện theo chủ trương xây dựng nông thôn mới nên ông trồng hàng rào cây xanh cấp tuyến lộ 03m, tuy nhiên ông V ngăn cản, chặt bỏ vì ông V cho rằng phần đất từ mé ngoài lộ trở ra sông khoảng 1,5m là của ông V, từ đó giữa ông và ông V phát sinh tranh chấp. Nếu theo trình bày của ông V thì ông không có mặt tiền ra lộ và phần đất của ông không giáp với lộ như vậy không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp.

Nay ông yêu cầu ông Cao Văn V và Huỳnh Thị D trả lại phần đất lấn chiếm cho ông và bà B theo đo đạc thực tế có diện tích 62,6m² gồm các điểm (M27, M28, M16, M17, M18, M29, M30 diện tích 42,7m² và điểm M9, M10, M11, M12, M13, M1, M2, M14, M15 diện tích 19,9m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà B thì bà B thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Cao Văn V trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp với ông H có nguồn gốc từ ông nội của ông là cụ Cao Văn Minh để lại cho chú ruột ông là ông Cao Văn Luôn, sau đó ông Luôn cho lại con ruột là ông Cao Văn M. Đến khoảng năm 1985, ông Luôn để lại cho ông canh tác. Năm 1994 ông được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông Luôn để lại cho ông tính từ mé lá trở vào trong (bao gồm con lộ), còn từ mé lá trở xuống sông thì thế chấp cho ông Hoà. Ông đã quản lý, sử dụng phần đất của ông Luôn để lại từ năm 1985 cho đến nay, tuy nhiên, ông không có xây dựng hay trồng cây gì trên phần đất đang tranh chấp với ông Hoà. Vào năm 2018, khi có chủ trương làm cầu bắt qua sông Bào Vững thì Ban nhân dân ấp Cái Rô có đến gặp ông để hỏi cho bắt móng cầu lên lộ và ông

đồng ý. Tuy nhiên, vào năm 2021 ông Hoà lấy phần đất từ mí lộ (lộ 03m) trở xuống sông chiều ngang 1,5m x dài 52m để chuyển nhượng cho người khác nhưng ông không đồng ý vì phần đất này là của ông, từ đó giữa ông và ông Hoà phát sinh tranh chấp, ông Hoà không có trồng cây trên phần đất tranh chấp và ông cũng không chặt cây của ông Hoà. Sau đó ông có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng để giải quyết, tại buổi hoà giải ông Hoà thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông và ông Hoà ngỏ ý mua lại phần đất này của ông với giá 46.000.000 đồng nhưng giá không hợp lý nên ông không đồng ý, tuy nhiên, sự việc trên không có lập thành văn bản. Sau đó ông Hoà không tiếp tục mua mà làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng để yêu cầu ông trả lại đất.

Ông thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 và ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá ngày 22/9/2023 của Công ty CP Đầu tư và Thẩm định Quốc Tế Đông Dương.

Ông không đồng ý với yêu cầu của ông Hoà về việc buộc ông và bà Diễm trả lại cho ông H và bà B phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 62,6m² gồm các điểm (M27, M28, M16, M17, M18, M29, M30 diện tích 42,7m² và điểm M9, M10, M11, M12, M13, M1, M2, M14, M15 diện tích 19,9m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Đối với phần đất tranh chấp giữa ông và ông Sự có diện tích 2,7m² gồm các điểm (M25, M26, 27, M30) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, giữa ông và ông Sự sẽ tự thoả thuận với nhau, nếu không thoả thuận được thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông V, ngoài ra bà có ý kiến trình bày bổ sung: Khi có chủ trương bắt cầu qua sông Bào Vững thì Ban nhân dân ấp Cái Rô có đến hỏi vợ chồng bà để bắt móng cầu lên phần đất của bà và ông V, phần đất tính từ mí lá trở lên lộ, còn từ mí lá trở xuống thì Ban nhân dân ấp Cái Rô hỏi ý kiến của ông Hoà. Khi đó bà có nói nếu nhà nước có hỗ trợ, bồi thường cho ông Hoà thì phải hỗ trợ, bồi thường cho bà và ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng Đ trình bày:

Anh đang quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa ông M và cha anh là ông H. Trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 do anh và vợ anh là chị Trần Thị M sinh sống. Phần đất này ông H cho anh mượn để ở, chưa cho luôn và chưa chuyển tên quyền sử dụng. Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông M thì anh yêu cầu ông M trả lại cho anh và chị Muội giá trị căn nhà theo định giá, anh giao căn nhà lại cho ông M quản lý, sử dụng.

Với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của chị Muội thì chị Muội thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh.

Tại Văn bản ngày 19/11/2024 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Cái Nước trình bày:

Vào ngày 30/7/2014 ông Nguyễn Việt H có thể chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 38.170m² tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau để vay tiền của Ngân hàng, hiện tại số tiền ông H còn nợ Ngân hàng là 250.000.000 đồng và nợ vẫn nằm trong hạn. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông M và ông H không ảnh hưởng lớn đến tài sản thế chấp cũng như nghĩa vụ trả nợ của ông H. Do đó, Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp giữa ông và ông V có diện tích 2,7m² gồm các điểm (M25, M26, M27, M30) và phần đất tranh chấp với ông M có diện tích 103,4m² gồm các điểm (M25, M30, M23, M24) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam thì ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này, giữa ông và ông M, ông V thỏa thuận với nhau, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất tranh chấp giữa ông M và ông Hoà thì ông xác định đây là phần đất của ông Hoà nhận chuyển nhượng từ cha của ông M là ông Cao Văn Luôn vào năm 1992, sau khi chuyển nhượng đất cho ông Hoà thì gia đình của ông Luôn về huyện U Minh sinh sống cho đến nay. Lý do ông biết là từ nhỏ ông đã sống gần với phần đất đang tranh chấp giữa ông M và ông Hoà.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M đối với ông Nguyễn Việt Hoà, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Trần Thị M về việc buộc anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Trần Thị M di dời nhà đi nơi khác, buộc ông Hoà và bà B trả lại các phần đất đã thế chấp gồm:

Phần đất thứ nhất theo diện tích 1.433,9m² gồm các điểm (M30, M29, M18, M19, M20, M21, M22, M23 diện tích 1.018,1m², điểm M6, M7, M8, M9, M15, M14, M2, M3, M4, M5, diện tích 415,8m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Phần đất thứ hai diện tích 209,3m² gồm các điểm (M12, M13, M1, M2, M14, M11) theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Việt Hoà đối với ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D. Buộc ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D trả cho ông Nguyễn Việt Hoà và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 62,6m² gồm các điểm (M27, M28, M16, M17, M18, M29, M30 diện tích 42,7m² và điểm M9, M10, M11, M12, M13, M1, M2, M14, M15 diện tích 19,9m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

3. Các phần đất tranh chấp đều tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

(Có bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 và ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam kèm theo).

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 19 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn ông Cao Văn M kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả lại cho ông đường nước 209m², buộc ông H và bà B cho ông chuộc lại diện tích 1.433,9m² đất tại Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Đệ và bà Muội tháo dỡ di dời nhà đi nơi khác để ông lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 19 tháng 9 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông V và bà Diễm trả cho ông H, bà B diện tích 62,6m² đất tại Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng **khoản 3 Điều 296, Điều 312**, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn M; **Không** chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – C.

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:

[1.1] Nguyên đơn ông Cao Văn M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Việt H trả đất và bị đơn ông Nguyễn Việt Hoà yêu cầu ông Cao Văn V trả đất; ông H cư trú tại xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau, đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau) nên Tòa án nhân dân Khu vực 4 – C thụ lý, giải quyết là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc

thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Cao Văn M có kháng cáo, ông M ủy quyền cho ông Cao Văn V tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2025. Ông Cao Văn V ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh S tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 01 năm 2026. Xét thấy, tại văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 01 năm 2026, ông V ủy quyền cho ông Sang với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông V không ủy quyền cho ông Sang với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông M. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông M mà vắng mặt không rõ lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Cao Văn M.

[2] Về nội dung: Các phần đất tranh chấp giữa ông Cao Văn M với ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng Đ, chị Trần Thị M gồm: Phần đất thứ nhất diện tích 1.433,9m² (gồm các điểm M30, M29, M18, M19, M20, M21, M22, M23 diện tích 1.018,1m² và các điểm M6, M7, M8, M9, M15, M14, M2, M3, M4, M5, diện tích 415,8m²); phần đất thứ hai diện tích 209,3m² gồm các điểm M12, M13, M1, M2, M14, M11 theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông V và bà Diễm trả cho ông H, bà B diện tích 62,6m² đất tại Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau:

Xét thấy, ông H và ông V đều thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp của ông Cao Văn Luân, đây là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông H trình bày ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Luân từ mí lộ trở ra sông, còn ông V xác định ông V nhận chuyển nhượng phần đất của ông Luân từ mí biên lá trở vào trong (Phần biên lá nằm ngoài con lộ hướng ra sông, cách mí lộ phía ông H trở ra sông khoảng 1,5m), cả ông H và ông V đều không cung cấp được giấy chuyển nhượng đất với ông Luân. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông H được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp vào năm 1995, cũng như sổ mục kê ruộng đất năm 1993, sổ mục kê đất 2003 và sổ mục kê đất đai năm 2015 thể hiện phần đất của ông H tại thửa đất đang tranh chấp là thửa 548 và thửa 549 được cấp tính từ mí lộ trở ra sông, còn phần đất của ông V được thể hiện tính từ mí trong lộ trở vào, không có văn bản, tài liệu, chứng cứ khác thể hiện ông V còn phần đất nào từ mí lộ trở ra sông. Mặt khác, căn cứ bản trích đo hiện trạng, phần đất của ông H tại các thửa 0548, 0549 tính luôn phần đất tranh chấp và phần đất nhà nước làm lộ tổng là 1.619,71m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 2.770m² thì phần đất của ông H thiếu 1.150,29m². Đối với phần đất của ông V trong suốt quá

trình giải quyết vụ án ông V không đồng ý cho đo đạc phần đất của ông V nên không có cơ sở xác định phần đất của ông V dư hay thiếu so với giấy chứng nhận. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V cung cấp bản phôi tờ Biên bản về việc hiến đất làm móng cầu ngày 31/3/2018 và đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm. Qua kiểm tra nội dung tại Biên bản nêu trên không thể hiện rõ vị trí đất, không đủ căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp giữa ông H và ông V thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông V nên không cần thiết tạm ngừng phiên tòa.

Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H đối với ông V và bà Diễm, buộc ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D trả cho ông Nguyễn Việt Hoà và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 62,6m² là có căn cứ, đã xem xét đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đúng quy định pháp luật. Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông V.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 296, Điều 312, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn M; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - C, như đã phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 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, ông Cao Văn M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định, ông V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông V.

[6] 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 3 Điều 296, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn M.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 266, 271, 273 và 278 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 27, 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M đối với ông Nguyễn Việt H, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Trần Thị M về việc buộc anh Nguyễn Hoàng Đ và chị Trần Thị M di dời nhà đi nơi khác, buộc ông Hoà và bà B trả lại các phần đất đã thế chấp gồm:

Phần đất thứ nhất theo diện tích 1.433,9m² gồm các điểm (M30, M29, M18, M19, M20, M21, M22, M23 diện tích 1.018,1m², điểm M6, M7, M8, M9, M15, M14, M2, M3, M4, M5, diện tích 415,8m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Phần đất thứ hai diện tích 209,3m² gồm các điểm (M12, M13, M1, M2, M14, M11) theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Việt H đối với ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D. Buộc ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D trả cho ông Nguyễn Việt Hoà và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 62,6m² gồm các điểm (M27, M28, M16, M17, M18, M29, M30 diện tích 42,7m² và điểm M9, M10, M11, M12, M13, M1, M2, M14, M15 diện tích 19,9m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

3. Các phần đất tranh chấp đều tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau).

(Có bản trích đo hiện trạng ngày 06/7/2023 và ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Văn M phải chịu chi phí đo đạc là 8.848.440 đồng và 12.043.000 đồng, tổng là 20.891.440 đồng (Hai mươi triệu tám trăm chín mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) và chi phí định giá là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng), ông M đã nộp xong.

Buộc ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D phải chịu chi phí đo đạc là 9.292.000 đồng (Chín triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng), ông Hoà đã nộp xong nên buộc ông V và bà Diễm có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoà.

Kể từ ngày ông Hoà có đơn yêu cầu thi hành án, ông V và bà Diễm không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông V và bà Diễm phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Cao Văn M phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông Cao Văn M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008610 ngày 28 tháng 11 năm

2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cà Mau) được chuyển thu án phí toàn bộ.

Buộc ông Cao Văn V và bà Huỳnh Thị D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau.

Ông Nguyễn Việt H không phải chịu án phí, ông Hoà đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007993 ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – C), được hoàn lại toàn bộ.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Cao Văn M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 19/9/2025 ông M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000377 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí toàn bộ. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Cao Văn V.

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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Minh Nguyệt