

Bản án số: 558/2026/DS-PT
Ngày 19-8-2026
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
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 Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 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: 311/2026/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 473/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096155004869, cấp ngày 14/8/2025.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đông D, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số B, đường T, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Bà Ngô Kim P là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1981 (có mặt)

Căn cước công dân số: 096080012781; cấp ngày 28/6/2021.

3. Chị Trần Mỹ L, sinh năm 1983 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
Căn cước công dân số: 096183007013; cấp ngày 14/8/2021.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau

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

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (có mặt)

Căn cước công dân số: 096173004701; cấp ngày 13/8/2021.

2. Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1985 (vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

5. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1980 (vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Minh P1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

7. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

8. Chị Trần Thị M1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

9. Cháu Nguyễn Thị N1, sinh năm 2006 (vắng mặt)

10. Cháu Nguyễn Trà M2, sinh năm 2008 (vắng mặt)

11. Chị Nguyễn Tuyết M3, sinh năm 1979 (vắng mặt)

12. Chị Nguyễn Thoại K, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

13. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

14. Chị Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp Đồng Tâm A, xã Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

15. Chị Nguyễn Tuyết H1, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

16. Chị Nguyễn Mỹ L1, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Đường L, phường L, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

17. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị Nguyễn Thị H là người đại diện của bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Trước đây, cha chị là ông Nguyễn Văn Ú (đã chết) và mẹ chị là bà Nguyễn Thị Đ được chính quyền cấp phần đất diện tích 25.155m² tại ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau). Cha mẹ chị canh tác đến năm 1990 thì ông Nguyễn Văn C2 và bà Nguyễn Thị M có đến thương lượng hoán đổi phần đất 05 công tầm lớn ở (K - B). Do ông C2 là anh ruột của cha chị, nên cha mẹ chị đồng ý cắt đổi phần đất với ông C2, bà M với diện tích 05 công tầm lớn nằm phía sau hậu phần đất cha mẹ chị đang canh tác. Ông C2, bà M canh tác phần đất đến năm 1994; khi Nhà nước chuyển đổi cơ cấu từ trồng lúa sang nuôi tôm, vợ chồng ông C2 tiếp tục xin cha mẹ chị đổi phần đất phía sau hậu ra sông Đ, giáp với phần đất lập vườn của cha mẹ chị và mượn đường nước xỏ, được cha mẹ chị đồng ý. Sau đó một thời gian, cha mẹ chị có chuyển nhượng thêm cho vợ chồng ông C2 phần đất 1,5 công tầm lớn nối liền với phần đất vợ chồng ông C2 quản lý ra sau hậu. Đến năm 2021 cha chị chết, mẹ chị vẫn duy trì việc thỏa thuận cho vợ chồng ông C2 mượn đường nước xỏ vuông qua phần đất của cha mẹ chị. Năm 2025, bà M tự ý xây dựng nhà tiền chế ngang 05m, dài 15m cập theo đường nước xỏ mà cha mẹ chị cho mượn. Mẹ chị cùng anh, chị, em trong gia đình có ngăn cản và nhờ chính quyền giải quyết, nhưng bà M cho rằng phần đất tranh chấp bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà M, anh N và chị L1 trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 693,8m² và tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại hiện trạng phần đất cho bà Đ.

- Theo bà Nguyễn Thị M trình bày:

Phần đất của vợ chồng bà quản lý sử dụng là do trước đây chồng bà đi công tác nên được chính quyền cấp phần đất khoảng 22 công. Sau đó, giữa ông C2 với ông Ú có thỏa thuận hoán đổi đất để thuận tiện cho việc canh tác; ông Ú giao cho vợ chồng bà ½ phần đất tương đương 05 công đất tầm lớn, vợ chồng bà giao cho ông Ú 8,5 công tầm lớn. Phần đất đường kênh xỏ nước vợ chồng bà không có mượn của vợ chồng ông Ú, mà phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất đã hoán đổi và khi giao đất thì chính ông Ú là người đo đạc đất giao cho vợ chồng bà. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- Theo anh Nguyễn Văn N trình bày:

Anh N thống nhất với lời trình bày của bà M. Hiện anh có xây dựng căn nhà tiền chế ngang 5,4m, dài 20m trên phần đất tranh chấp. Anh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- Theo chị Trần Mỹ L trình bày:

Chị L thống nhất với lời trình bày của bà M và anh N. Chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- Theo chị Nguyễn Tuyết H1 trình bày:

Chị H1 thống nhất với lời trình bày của anh N. Chị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn N và chị Trần Mỹ L trả phần đất mượn có diện tích 693,8m² tại ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau và di dời căn nhà, 01 công xổ vuông của anh Nguyễn Văn N, chị Trần Mỹ L để trả lại hiện trạng phần đất. Phần đất có vị trí:

Hướng Đông giáp phần bà Nguyễn Thị M điểm M2M3, dài 17,69m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông 03 điểm M4M5, dài 2,08m; điểm M5M6, dài 6,12m; điểm M7M1, dài 5,67m;

Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị H điểm M3M4, dài 43,38m;

Hướng Bắc giáp phần đất bà Lê Thu L2 điểm M1M2, dài 41,89m;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/5/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ: Buộc bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn N và chị Trần Mỹ L trả phần đất mượn có diện tích 693,8m² tại ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau và di dời căn nhà, 01 công xổ vuông của anh N, chị L để trả lại hiện trạng phần đất cho bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông D1 phát biểu: Phần đất trước đây các bên hoán đổi diện tích chỉ 05 công, tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc phần đất hoán đổi mà chỉ đo đạc phần đất tranh chấp nên chưa thể so sánh diện tích đất hoán đổi của các bên. Phần đất tranh chấp được cấp quyền sử dụng đất cho ông Ú còn bà M chưa được cấp quyền sử dụng đất. Khi anh N cất nhà trên phần đất thì bà Đ có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương. Phía bà M cho rằng cất nhà ở trên đất từ năm 1994 là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho bà M phát biểu: Bà Đ cho rằng phần đất tranh chấp do phía bà Đ cho bà M mượn nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh; phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất phía bà Đ hoán đổi với bà M; phía bà M đã quản lý sử dụng phần đất trên 30 năm; những người sinh sống tại địa phương đều biết việc hoán đổi đất. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh N, chị H không có ý kiến tranh luận.

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

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1.1] Phần đất tranh chấp bà Đ yêu cầu bà M, anh N và chị L trả có diện tích theo đo đạc thực tế là 693,8m², đất tọa lạc tại ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Bà Đ cho rằng, năm 1994 khi Nhà nước chuyển đổi cơ cấu từ trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản, do phần đất của ông C2 và bà M nằm ở phía sau hậu không có đường nước nên thỏa thuận hoán đổi với phần đất mặt tiền của ông Ú và bà Đ để thuận tiện cho việc canh tác; đồng thời ông Ú và bà Đ có cho ông C2 và bà M mượn phần đất để làm đường xỏ nước (tức là phần đất hiện nay tranh chấp). Phía bà M xác định không có mượn phần đất của ông Ú và bà Đ để làm đường nước như bà Đ trình bày, mà phần đất tranh chấp nêu trên nằm trong phần đất đã hoán đổi với ông Ú và bà Đ.

Xét thấy, việc hoán đổi đất giữa ông Ú và bà Đ với ông C2 và bà M khi chuyển đổi cơ cấu sang nuôi trồng thủy sản vào năm 1994 để thuận tiện cho việc canh tác là có thực tế xảy ra. Tuy việc hoán đổi không được lập thành văn bản nhưng được các bên đương sự thừa nhận. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với phần đất tranh chấp bà Đ cho rằng cho bà M và ông C2 mượn để làm đường nước xỏ vuông khi chuyển đổi cơ cấu từ trồng lúa sang nuôi tôm; phía bà M không thừa nhận có việc mượn đất để làm đường nước như phía bà Đ trình bày, mà xác định phần đất tranh chấp nằm trong phần đất đã hoán đổi. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, bà H cũng xác định không có chứng cứ chứng minh việc cho bà M mượn phần đất làm đường xỏ nước và cũng không có ai biết hoặc chứng kiến việc cho mượn đất, cũng không có chứng cứ chứng minh khi bà M xây cất nhà trên đất vào năm 2025 bà Đ có ngăn cản. Tuy nhiên, bà H thừa nhận bà M đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ khi chuyển đổi cơ cấu sang nuôi trồng thủy sản năm 1994 đến nay trên 30 năm.

[1.3] Mặt khác, theo các tài liệu thu thập có trong hồ sơ như xác nhận của bà Trịnh Mỹ H2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Hữu G, ông Đỗ Hoàng N2, ông Nguyễn Thanh H3 là những người lớn tuổi sinh sống tại địa phương thể hiện “Ông C2, bà M có trao đổi đất với ông Ú, bà Đ. Còn có việc ông Ú, bà Đ có cho ông C2, bà M mượn phần đất làm đường kênh xỏ vuông hay không thì không biết”.

Như vậy, ngoài lời trình bày của phía bà Đ cho rằng phần đất tranh chấp là cho phía bà M mượn để làm đường xỏ nước, thì phía bà Đ cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ.

[2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau là phù hợp.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[4] 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 nên không đặt ra xem xét.

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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn N và chị Trần Mỹ L trả phần đất mượn có diện tích 693,8m² tại ấp N, xã Đ, tỉnh Cà Mau và di dời căn nhà, 01 công xỏ vuông của anh Nguyễn Văn N, chị Trần Mỹ L để trả lại hiện trạng phần đất cho bà Đ. Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị M điểm M2M3, dài 17,69m;
- Hướng Tây giáp lộ bê tông 04 điểm M4M5, dài 2,08m; điểm M5M6, dài 6,12m; điểm M6M7 dài 5,67m; điểm M7M1 dài 0,96m.
- Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị H điểm M3M4, dài 43,38m;
- Hướng Bắc giáp phần đất bà Lê Thu L3 điểm M1M2, dài 41,89m;

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 31/12/2025 của Công ty TNHH T3).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.172.000 đồng (đã nộp xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn chịu án phí. Bà Đ đã dự nộp 300.000 đồng (do bà Nguyễn Thị H nộp thay) theo biên lai số 0002668 ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn chịu án phí.

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.

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 4 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 4 - 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 Thành Lập

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ninh Quang Thế

Tiêu Hồng Phụng

Nguyễn Thành Lập