

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 759/2026/DS-PT
Ngày 25 – 9 – 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: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng – 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 25 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: 484/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2026, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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: 663/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau. (Viết tắt là Hội người Hoa).

Địa chỉ: số F đường P, Khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Cúi H – Chủ tịch Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh ngày 01/01/1985; Căn cước công dân số 096085000681 cấp ngày 09/01/2025; Địa chỉ: Khóm B, phường H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh ngày 22/04/1950; Căn cước công dân số 096150000281 cấp ngày 21/04/2021; Địa chỉ: Nhà không số, hẻm B, Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Hữu T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khóm T, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Lê Hoài N1, sinh năm 1973

2. Bà Lê Thị Hoài N2, sinh ngày 23/03/1981; Căn cước công dân số 096181000965 cấp ngày 13/04/2021 (có mặt).

3. Ông Lê Hoài T1, sinh năm 1985

4. Bà Lê Thị Hoài T2, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Lê Hoài P, sinh năm 1976

Địa chỉ: số C N, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Nhà không số, hẻm B, Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nghĩa địa Triều C tọa lạc tại khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau) do Hội Tương tế người Hoa trực tiếp quản lý. Nghĩa địa Triều C có 01 phần đất do tự khai phá, tạo lập, hình thành từ năm 1894 và phát triển mở rộng đến năm 1966 với tổng diện tích ban đầu của Nghĩa địa là khoảng 10ha; Quá trình quản lý, sử dụng chưa được đăng ký cấp quyền sử dụng đất, mà chỉ kê khai mục kê địa chính vào năm 1998, thể hiện tổng diện tích đất quản lý là 95.921,8m². Quá trình sử dụng đến năm 2018, Hội người Hoa tiến hành yêu cầu Trung tâm K - Quan trắc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C tiến hành đo đạc, xác định lại khu đất của Nghĩa địa Triều C thì phát hiện phần đất bị bà Nguyễn Thị C lấn chiếm với diện tích đo đạc thực tế là 164,8m². Từ đó, Hội người Hoa làm đơn yêu cầu đến UBND phường H3, thành phố C tiến hành hòa giải vụ việc, nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nay Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm trả phần đất nghĩa địa Triều C đã lấn chiếm với tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 164,8m² tọa lạc tại khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:* Vào năm 2004 bà C thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Ngọc H1 với chiều ngang là 5,2m chiều dài là 38,5m, trên phần đất có căn nhà cấp 4, việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy chuyển nhượng. Đến năm 2005, ông Lê Hoài L (chồng bà C) thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Văn Q với chiều ngang là 5m chiều dài là 10m, việc chuyển nhượng có lập giấy tay chuyển nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 phần đất thì gia đình bà C đã quản lý, sử dụng ổn định,

không tranh chấp với ai, kể cả Nghĩa địa Triều C cũng không có ý kiến ngăn cản từ khi chuyển nhượng đến nay đã hơn 20 năm. Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau không đưa ra được bất cứ giấy tờ pháp lý để chứng minh bà C đã lấn chiếm đất, tại buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường H3, thành phố C ngày 27/3/2025 thì Hội người Hoa không xuất trình được giấy tờ pháp lý để chứng minh phần bà C quản lý thuộc quyền sử dụng của Hội người Hoa. Do đó, bà Nguyễn Thị C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội người Hoa về việc trả lại phần đất lấn chiếm tọa lạc tại Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 31, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, 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 Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau đối với bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí tố tụng: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau phải chịu toàn bộ với tổng số tiền là 15.434.000 đồng, Hội người Hoa đã nộp tạm ứng đầy đủ, đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/7/2026 Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phần đất của Hội người Hoa chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất; sổ mục kê với hiện trạng thực tế đất không thống nhất; năm 2018 Hội người Hoa tự đo đất và xác định đất bị thiếu diện tích cũng chưa có cơ sở; trong khi phần đất bà C nhận chuyển nhượng của người khác và quản lý sử dụng đã trên 20 năm không có ai ngăn cản hay tranh chấp, khi chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 trên đất; phần đất này nằm ngoài phần đất nghĩa địa Triều C; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 Hội người H2; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 30 tháng

6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn Hội người Hoa yêu cầu bà Nguyễn Thị C tháo dỡ các công trình trên đất trả lại phần đất lấn chiếm diện tích đo đạc thực tế là 164,8m², đất tọa lạc tại Khóm G, Phường H, thành phố C; nay là Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

[3.2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Nguyên đơn Hội người Hoa xác định phần đất của Nghĩa địa Triều C do Hội người Hoa quản lý là do tự khai phá từ năm 1894, đến năm 1966 phát triển mở rộng và kê khai mục kê địa chính vào năm 1998 với tổng diện tích là 95.921,8m². Trong quá trình quản lý từ năm 1894 đến nay thì tổng diện tích là 102.158,9m². Nguyên đơn cho rằng phần đất diện tích 164,8m² là do bà Nguyễn Thị C lấn chiếm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C xác định nguồn gốc phần đất bà quản lý, sử dụng do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc H1 năm 2004 và nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Q năm 2005, khi nhận chuyển nhượng đất bà H1 thì trên đất có căn nhà cấp 4; sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà C quản lý, sử dụng xây dựng lại nhà ở, xây hàng rào bao quanh phần đất sử dụng ổn định trong thời gian dài đến năm 2024 phía Hội người H2 không có ý kiến; đồng thời, gia đình bà C đã kê khai mục kê địa chính vào năm 2009 với tổng diện tích là 337,2m².

[3.3] Xét thấy, nguyên đơn Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị C giao trả phần đất diện tích 164,8m², nhưng phần diện tích đất này Hội người Hoa không có quản lý, sử dụng, không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, không có giấy tờ xác định chủ sử dụng đất hợp pháp; trong khi bà C nhận chuyển nhượng đất của bà H1, ông Q có giấy tay, khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà cấp 4 của bà H1, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà C xây dựng hàng rào bao quanh, xây dựng nhà ở ổn định trên 20 năm nay, phía Hội người H2 là người quản lý Nghĩa địa Triều C không có ý kiến hay ngăn cản, không có khiếu nại với chính quyền địa phương, không có yêu cầu bà C trả đất trong thời gian dài; nên bản án sơ thẩm không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hội người Hoa là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, Hội người Hoa không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của Hội người Hoa là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Hội người Hoa, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 201/2026/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 31, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, 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 Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau đối với bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu giao trả phần đất diện tích 164,8m², đất tọa lạc tại Khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí tố tụng: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau phải chịu toàn bộ với tổng số tiền là 15.434.000 đồng, Hội người Hoa đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau phải chịu án phí 300.000 đồng, đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010829 ngày 12/5/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hội Tương tế người Hoa thành phố Cà Mau phải chịu án phí 300.000 đồng, đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001011 ngày 21/07/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng