

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 644/2026/DS-PT  
Ngày: 11 - 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 Nguyễn Thế Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng

Ông Huỳnh Văn Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 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: 236/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 574/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959; CCCD số 09519005457 cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Châu Phi Đ, sinh năm 1967 (có mặt); CCCD số 09506700094 cấp ngày 29/4/2024; Địa chỉ cư trú: Khóm C, phường B, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1987; CCCD số 095187003766 cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N:* Ông Vũ Văn H, sinh năm 1987 (có mặt); CCCD số: 095087003272, cấp ngày 14/8/2021; Địa chỉ cư trú: Số A, khóm G, phường B, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ liên hệ: Số nhà D, đường Số G; Khu dân cư T, phường B, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1949 (vắng mặt); CCCD số 095149002829 cấp ngày 28/8/2022; Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị G:* Bà Nguyễn Quỳnh H1 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1951; CCCD số 095051002093 cấp ngày 11/8/2021 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Số A, khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn D1:* Bà Lâm Thị H2 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1955 (vắng mặt); CCCD số 095055000454 cấp ngày 24/4/2021; Địa chỉ cư trú: Số H, đường T, Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954 (vắng mặt); CCCD số 095159000760 cấp ngày 12/01/2022; Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1964 (vắng mặt); Địa chỉ: ấp C, xã G, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1966 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Phạm Văn H3, sinh năm: 1952 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1955 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1977 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

10. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1980 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm E, phường L, tỉnh Cà Mau.

11. Bà Phạm Thị Mỹ C2 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm E, phường L, tỉnh Cà Mau.

12. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1958 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

13. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1961 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

14. Ông Lê Thanh D2, sinh năm 1982 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau.

15. Ông Đinh Thanh P1, sinh năm 1959 (vắng mặt); CCCD số 095059004426 cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ cư trú: ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Thanh P1:* Bà Võ Chúc P2 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

16. Ủy ban nhân dân phường L; Địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị P (là nguyên đơn).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> mà bà Nguyễn Thị P kiện bà Trần Thị N để đòi có nguồn gốc do cha, mẹ của bà Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Văn Q, bà Trương Thị T3 khai phá, tạo lập. Sau khi ông Nguyễn Văn Q qua đời thì bà Trương Thị T3 cùng các con trong gia đình quản lý, sử dụng đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà Trương Thị T3 đã phân chia đất cho những người con trong gia đình, bà Nguyễn Thị P được giao sử dụng diện tích đất 10.050m<sup>2</sup> vào năm 1990. Bà Nguyễn Thị P sử dụng đất đến năm 1995 thì đăng ký, kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G800276 ngày 13/5/1996 với tổng diện tích 10.050m<sup>2</sup>, gồm hai thửa đất 153 và 188 (*thửa số 153 diện tích 3.620m<sup>2</sup>, thửa số 188 diện tích 6.470,8m<sup>2</sup>*). Tháng 3 năm 1996, do hoàn cảnh gia đình nên bà Nguyễn Thị P về sinh sống bên gia đình chồng, phần đất được giao cho bà Trương Thị T3 quản lý và bà Trương Thị T3 cho con rể là ông Nguyễn Minh H5 thuê. Năm 1998, bà Nguyễn Thị P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H5 phần đất tại thửa đất 153, diện tích 3.620m<sup>2</sup>, phần đất còn lại tại thửa 188 diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> thì sau đó bà Trương Thị T3 lấy chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H3 do con ông Phạm Văn H3 là Phạm Văn C1 đứng tên nhận chuyển nhượng. Năm 2002, ông Phạm Văn H3 tặng cho phần đất này lại cho con rể là ông Nguyễn Hữu V. Năm 2008, ông Nguyễn Hữu V yêu cầu bà Nguyễn Thị P chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị P không đồng ý và các bên phát sinh tranh chấp. Ông Nguyễn Hữu V đã liên hệ ông Nguyễn Chí C (em của bà Nguyễn Thị P) để lập thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Ngày 10/3/2008, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện G đã chỉnh lý biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G800276 ngày 13/5/1996 do bà Nguyễn Thị P đứng tên sang tên cho ông Nguyễn Hữu V và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 794658 cho ông Nguyễn Hữu V, diện tích 6.430m<sup>2</sup>, thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu V đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trần Văn T1 vào năm 2009 với giá 60 chỉ vàng 24 kara. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Văn T1 đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho con gái là bà Trần Thị N và bà Trần Thị N quản lý, sử dụng đất đến nay.

Ngày 26/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện G ban hành Quyết định số: 910/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 794658 ngày 10/3/2008 cấp cho ông Nguyễn Hữu V đối với diện tích 6.430m<sup>2</sup> tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15 với lý do cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu V trái pháp luật.

Tại Văn bản số 01/VPĐKĐĐ ngày 02/01/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định kết quả giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn D1 về việc đề nghị hủy bỏ việc cấp quyền sử dụng đất

cho bà Nguyễn Thị P phần đất 6.430m<sup>2</sup> tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15. Ủy ban nhân dân huyện G đã ban hành Quyết định số: 2064/QĐ-UBND ngày 16/6/2014 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn D1 và đã bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 800276 ngày 13/5/1996 cấp cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 10.050m<sup>2</sup> tại thửa đất số 153 và 188, tờ bản đồ số 15.

Năm 2017, bà Nguyễn Thị P khởi kiện bà Trần Thị N yêu cầu trả lại phần đất 6.430m<sup>2</sup> tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15 và phần đất này theo đo đạc thực tế có diện tích là 6.470,8m<sup>2</sup> và giá trị đất được thẩm định bằng 498.251.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị P cho rằng phần đất có tổng diện tích 10.050m<sup>2</sup> là bà được mẹ là bà Trương Thị Tư T4 cho và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 8 năm 1998, bà mới biết việc mẹ của bà là bà Trương Thị T3 chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 188, diện tích 6.430m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn H3, bà không thống nhất và đã trực tiếp thông báo cho ông Phạm Văn H3 biết. Bà nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương nhưng việc tranh chấp không được chính quyền địa phương giải quyết. Trong khi đó, ông Phạm Văn H3 vẫn tiếp tục tặng cho đất cho ông Nguyễn Hữu V rồi lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 rồi ông Trần Văn T1 lại chuyển nhượng cho bà Trần Thị N. Từ đó đã xâm phạm đến tài sản hợp pháp của bà. Nay bà yêu cầu bà Trần Thị N trả lại cho bà phần đất tại thửa 188, tờ bản đồ số 15 với diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> và trả tiền hoa lợi trên đất từ năm 2009 đến nay bằng số tiền 140.000.000 đồng.

Bà Trần Thị N cho rằng, phần đất diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> đang tranh chấp là bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trần Văn T1 (cha của bà Trần Thị N) với giá 60 chỉ vàng 24kara và bà đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2009. Khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà không biết việc tranh chấp với bà Nguyễn Thị P. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Ông Trần Văn T1 thừa nhận là vào năm 2009, ông Nguyễn Hữu V có chuyển nhượng cho ông phần đất do ông Nguyễn Hữu V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng với giá 60 chỉ vàng 24kara. Việc chuyển nhượng được xác lập giấy tay và ông Nguyễn Hữu V đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã chuyển nhượng lại cho con gái ông là bà Trần Thị N. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông hoàn toàn không biết việc tranh chấp. Nay ông yêu cầu cho bà Trần Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Ông Nguyễn Hữu V xác định là vào năm 2002, ông được cha vợ là ông Phạm Văn H3 tặng cho phần đất diện tích 6.430m<sup>2</sup>. Ông quản lý, sử dụng đất đến năm 2008 thì ông yêu cầu bà Nguyễn Thị P chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà Nguyễn thị P không đồng ý nên ông có nhờ ông Nguyễn Chí C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất thì ông đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trần Văn T1 với giá 12 chỉ vàng 24kara/1 công. Thời gian sử dụng đất và chuyển nhượng đất thì ông không biết đất có tranh chấp với bà Nguyễn Thị P.

Tại bản tự khai ngày 02/11/2017, ông Phạm Văn H3 xác định là vào khoảng tháng 4 đến 5 năm 1998, bà Nguyễn Thị P có bán cho ông 02 công đất tọa lạc tại ấp A, xã P với giá mỗi công là 3,6 chỉ vàng 24kara. Ngày 28/5/1998, bà Trương Thị T3 (mẹ của bà Nguyễn Thị P) và ông Nguyễn Chí C (con của bà Trương Thị T3) tiếp tục chuyển nhượng cho ông phần đất 05 công tầm cây với giá 17 chỉ 01 phân vàng 24kara (trong giấy chuyển nhượng đất thì do con ông là Phạm Văn C1 đứng tên), ông đã đặt cọc 05 chỉ vàng. Sau đó khoảng 10 ngày thì ông mới biết phần đất do bà Nguyễn Thị P đứng tên quyền sử dụng nên ông có thông báo cho ông Nguyễn Chí C, nếu bà Nguyễn Thị P không đồng ý thì yêu cầu trả lại vàng đặt cọc. Sau đó, bà Nguyễn Thị P đã giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông lập thủ tục chuyển nhượng phần 02 công đất mà bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng và phần 05 công do bà Trương Thị T3 chuyển nhượng nhưng ông chưa thực hiện và ông đã tặng cho lại cho con rể là ông Nguyễn Hữu V vào năm 2002. Đến năm 2008, ông Nguyễn Hữu V được cấp quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Hữu V đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T1 và ông Trần Văn T1 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N. Đến năm 2013, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị P lập thủ tục để con ông đứng tên quyền sử dụng phần đất 02 công do bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng cho ông trước đó thì bà Nguyễn Thị P cho rằng mất giấy chứng nhận quyền sử dụng và từ đó phát sinh tranh chấp.

Ông Phạm Văn C1 thừa nhận việc ông Phạm Văn H3 (là cha của ông Phạm Văn C1) nhận chuyển nhượng đất của bà Trương Thị T3 thì việc chuyển nhượng đất này cha của ông ghi trong giấy do ông là người đứng tên nhận chuyển nhượng đất nhưng trên thực tế thì trong giao dịch trên cha của ông là ông Phạm Văn H3 là người thực hiện, ông không có tham gia, cũng không có quản lý, sử dụng đất nên ông không có yêu cầu.

Ông Nguyễn Chí C xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha, mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Q và Trương Thị T3 khai phá và phần đất này mẹ của ông chỉ cho bà Nguyễn Thị P mượn canh tác chứ không có tặng cho. Bà Nguyễn Thị P sử dụng đất khoảng 3 đến 4 năm thì trả lại nên mẹ của ông cho ông Nguyễn Minh H5 thuê và đến năm 1998 thì chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C1. Thời gian chuyển nhượng đất thì mẹ của ông và các người con khác không biết việc bà Nguyễn Thị P đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi lập thủ tục chuyển tên cho ông Phạm Văn H3 thì mới biết phần đất đã cấp quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị P. Ông Nguyễn Văn D mới yêu cầu bà Nguyễn Thị P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H3 lập thủ tục, bà Nguyễn Thị P đồng ý và đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H3. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phạm Văn H3 quản lý, sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T1 và ông Trần Văn T1 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 19/9/2022, bà Nguyễn Thị G xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp của mẹ bà là bà Trương Thị T3 khai phá. Trước năm 1995, mẹ của

bà có cho bà Nguyễn Thị P một phần đất để cất nhà và canh tác còn việc tặng cho luôn hay chỉ cho mượn thì bà không biết rõ. Khi bà Nguyễn Thị P về quê chồng sinh sống thì mẹ của bà bán phần đất lại cho ông Phạm Văn H3. Chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 17/11/2013 là của bà. Tại bản tự khai ngày 11/03/2025 thì bà Nguyễn Thị G xác định phần đất 6.430m<sup>2</sup> đang tranh chấp là do bà Trương Thị Tư T4 cho bà Nguyễn Thị P chứ không phải cho mượn và cuộc họp gia đình năm 2013 bà không có tham dự và biên bản họp này không đúng sự thật.

Diễn biến sự việc được ông Nguyễn Minh B trình bày tại bản tự khai ngày 20/9/2022 và bản tự khai ngày 10/03/2025; ông Nguyễn Văn D khai nhận tại bản tự khai ngày 23/01/2015 và bản tự khai ngày 06/3/2025; ông Nguyễn Trung T khai nhận tại biên bản ghi lời khai ngày 19/09/2022 và biên bản ghi lời khai ngày 18/3/2025; bà Nguyễn Thị L trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 15/7/2019 và bản tự khai gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm được công chứng ngày 19/6/2006; ông Nguyễn Minh H5 khai nhận tại biên bản ghi lời khai ngày 08/3/2018 và Tờ tường trình gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm được công chứng ngày 19/8/2026 đều có nội dung tương tự nhau và tương tự nội dung khai nhận của bà Nguyễn Thị G, cụ thể là thời gian đầu khai nhận phần đất tranh chấp chỉ được bà Trương Thị T3 cho bà Nguyễn Thị P mượn chứ không có việc tặng cho bà Nguyễn Thị P. Sau đó thay đổi nội dung lời khai và đều xác định phần đất tranh chấp mà bà Nguyễn Thị P kiện đòi là phần đất được mẹ là bà Trương Thị Tư T4 cho và bà Nguyễn Thị P được cấp quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Ông Đinh Thanh P1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị P. Bà Nguyễn Thị T2 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Văn T1. bà Nguyễn Thị H4 thống nhất với ý kiến trình bày của **ông Phạm Văn H3**.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị P yêu cầu bà Trần Thị N trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.470,8m<sup>2</sup> và yêu cầu bà Trần Thị N trả tiền hoa lợi trên đất với số tiền 140.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 09/4/2026, bà Nguyễn Thị P kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số:117/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau theo hướng

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc đòi lại phần đất 6.470,8m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị P được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về quyền sử dụng phần đất diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và áp dụng các qui định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của nguyên đơn cho thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất và căn cứ xác định quyền sử dụng đất: Phần đất tranh chấp được bà Nguyễn Thị P cùng tất cả những người thuộc hàng thừa kế của bà Trương Thị T3 đều thừa nhận đất do vợ chồng bà Trương Thị T3 khai phá, tạo lập và đã phân chia cho các người con. Đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> là một phần trong diện tích đất 10.050m<sup>2</sup> được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G800276 ngày 13/5/1996 cho bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Chí C xác định phần đất tại thửa 188 diện tích 6.430m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G800276 ngày 13/5/1996 thì bà Nguyễn Thị P chỉ được mẹ là bà Trương Thị T3 cho mượn để sử dụng chứ không được tặng cho, việc bà Nguyễn Thị P đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này là không hợp pháp nên năm 1996, bà Trương Thị T3 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Văn H3 là đúng qui định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị P xác định đất được mẹ ruột tặng cho vào năm 1990, bà đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1996 nên việc bà Trương Thị T3, ông Nguyễn Chí C lấy đất của bà chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H3 là không đúng qui định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi về tài sản của bà. Còn những người con còn lại của bà Trương Thị T3 thì không có lời khai nhất quán về việc bà Trương Thị T3 cho mượn đất hay tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị P nên không đảm bảo tính khách quan để làm căn cứ xem xét.

Việc bà Trương Thị T3 cho bà Nguyễn Thị P mượn đất hay tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị P đều không có chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp đã được bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng từ năm 1990 và được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G800276 ngày 13/5/1996 cho bà Nguyễn Thị P. Bà Trương Thị T3 lấy phần đất tại thửa đất 188 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H3 và ông Phạm Văn H3 tặng cho lại ông Nguyễn Hữu V, khi lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng có sự phản đối từ bà Nguyễn Thị P nên ông Nguyễn Hữu V nhờ ông Nguyễn Chí C liên hệ lập thủ

tục chuyển tên và cấp quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Hữu V. Việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu V không đúng qui định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện G ban hành Quyết định số: 910/QĐ-UBND ngày 26/3/2014 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 794658 ngày 10/3/2008 cấp cho ông Nguyễn Hữu V. Bên cạnh đó, năm 2014 ông Nguyễn Văn D khiếu nại, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị P, việc khiếu nại đã được Ủy ban nhân dân huyện G ban hành Quyết định số: 2064/QĐ-UBND ngày 16/6/2014 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn D1 và không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 800276 ngày 13/5/1996 cấp cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 10.050m<sup>2</sup> tại thửa đất số 153 và 188, tờ bản đồ số 15 và Quyết định số: 2064/QĐ-UBND ngày 16/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những diễn biến và cơ sở nêu trên có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G800276 ngày 13/5/1996 diện tích 6.430m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 6.470,8m<sup>2</sup>) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị P.

[3.2] Xét về diễn biến và quá trình sử dụng đất: Từ tháng 4 năm 1998, bà Trương Thị T3 lấy phần đất tại thửa đất số 188 cấp cho bà Nguyễn Thị P để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H3. Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất không còn thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị T3 và đang do bà Nguyễn Thị P đứng tên quyền sử dụng đất nên việc bà Trương Thị T3 chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn H3 là không đúng qui định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận. Phần đất tranh chấp chưa được công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Phạm Văn H3 nhưng ông Phạm Văn H3 lại tiếp tục tặng cho ông Nguyễn Hữu V. Tại thời điểm năm 2008, ông Nguyễn Hữu V biết rõ phần đất được tặng cho có tranh chấp với bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị P không thống nhất chuyển tên quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hữu V. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hữu V đã nhờ ông Nguyễn Chí Công L1 thủ tục chuyển tên và được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 794658 ngày 10/3/2008 do ông Nguyễn Hữu V đứng tên, ngay sau đó ông Nguyễn Hữu V đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất cho ông Trần Văn T1 và ông Trần Văn T1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho con là bà Trần Thị N. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng này chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền công nhận. Đến ngày 26/3/2014, Ủy ban nhân dân huyện G ban hành Quyết định số: 910/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 794658 ngày 10/3/2008 cấp cho ông Nguyễn Hữu V. Tại thời điểm ông Trần Văn T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Hữu V và bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T1 thì ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị N đều không biết phần đất nhận chuyển nhượng do bà Nguyễn Thị P đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, việc nhận chuyển nhượng đất của ông

Trần Văn T1 cũng như bà Trần Thị N chưa được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng nên trong giao dịch chuyển nhượng đất trên ông Trần Văn T1, bà Trần Thị N không đủ căn cứ để được công nhận là người thứ ba ngay tình theo qui định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P buộc bà Trần Thị N giao trả lại phần đất tranh chấp 6.470,8m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị P là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp đã được bà Trần Thị N quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay đã ổn định và bà Nguyễn Thị P cũng có yêu cầu nhận lại bằng giá trị đất. Do đó, không buộc bà Trần Thị N giao trả đất và giữ y phần đất diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị N tiếp tục quản lý, sử dụng, buộc bà Trần Thị N trả cho bà Nguyễn Thị P giá trị của phần đất 6.470,8m<sup>2</sup> theo thẩm định giá bằng 498.251.600 đồng là phù hợp. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 188 cấp cho bà Nguyễn Thị P đã bị hủy do bị thất lạc, chưa được xem xét cấp lại nên bà Trần Thị N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định chung.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T3 với ông Phạm Văn H3; giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần Văn T1; giữa ông Trần Văn T1 với bà Trần Thị N cũng như việc tặng cho đất giữa ông Phạm Văn H3 với ông Nguyễn Hữu V thì trong quá trình tố tụng, ngoài việc bà Nguyễn Thị P có ý kiến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T3 với ông Phạm Văn H3, bà Nguyễn Thị P đồng ý trả lại số vàng mà bà Trương Thị T3 nhận từ ông Phạm Văn H3 nhưng bà Nguyễn Thị P cũng không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trên, các đương sự còn lại cũng không ai có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu, không có yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng. Do đó, đối với các hợp đồng và giao dịch nêu trên được giao cho bà Nguyễn Thị P cùng với những người thuộc hàng thừa kế của bà Trương Thị T3 cùng với ông Phạm Văn H3, ông Nguyễn Hữu V, ông Trần Văn T1, bà Trần Thị N được quyền tự thỏa thuận với nhau về các yêu cầu và quyền lợi có liên quan đến các hợp đồng, nếu các bên không thỏa thuận được thì được quyền khởi kiện theo thủ tục và qui định chung.

[5] Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Trần Thị N bồi thường hoa lợi trên đất bằng số tiền 140.000.000 đồng, xét yêu cầu này của bà Nguyễn Thị P là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng tổng cộng là 1.470.000 đồng, bà Trần Thị N phải chịu và hoàn lại chi phí này cho bà Nguyễn Thị P. Bà Nguyễn Thị P đã dự nộp số tiền 5.000.000đ theo phiếu thu số 67 ngày 20/6/2024 và đã được Tòa án cấp sơ thẩm hoàn trả xong số tiền còn lại là 3.530.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trần Thị N phải chịu 23.930.000 đồng. Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[8] Từ những sơ sở trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2026/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau.

[9] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp, nên chấp nhận.

[10] Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm .

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 236 Luật đất đai; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P. Giao cho bà Trần Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 6.470,8m<sup>2</sup> theo Biên bản đo đạc và sơ họa khu đất lập ngày 08/02/2018 (*kèm theo biên bản đo đạc và Sơ họa khu đất*) và được ghi nhận tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: G 800276 ngày 13/5/1996 do bà Nguyễn Thị P đứng tên. Buộc bà Trần Thị N trả lại cho bà Nguyễn Thị P giá trị của phần đất 6.470,8m<sup>2</sup> bằng số tiền 498.251.600 đồng (*Bốn trăm chín mươi tám triệu hai trăm năm mươi một ngàn sáu trăm đồng*).

- Bà Trần Thị N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định chung.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Trần Thị N hoàn trả hoa lợi trên đất bằng số tiền 140.000.000 đồng.

- Chi phí tố tụng bà Trần Thị N phải chịu 1.470.000 đồng và hoàn lại chi phí tố tụng này cho bà Nguyễn Thị P.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trần Thị N phải chịu 23.930.000 đồng. Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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 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:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 8- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TANDTCM).

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

**Nguyễn Thế Phương**