

Bản án số: 611/2026/DS-PT

Ngày 07 - 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 A Đam

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đặng Minh Trung

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Ông Bùi Trung Biền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 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: 303/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1– Cà Mau bị kháng cáo.

- Nguyên đơn: Bà Phạm Kim T; Sinh năm: 1961; Số CCCD: 096161009247

Địa chỉ: Nhà T, đường C, khóm G, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Trung K; sinh năm: 1955; Số CCCD: 079055011467

Địa chỉ: Số A, đường L, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Quách Kim T1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Đường T, khóm E, phường L, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trương Minh C, sinh năm: 1953. Số CCCD: 096053002329 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Bích N, sinh năm: 1960. Số CCCD: 096160005419 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường số I, khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau (Bà N ủy quyền cho ông Trương Minh C).

Người kháng cáo: Ông Lê Trung K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Phạm Kim T trình bày: Vào năm 2008 tôi có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Trương Minh C và bà Nguyễn Bích N phần đất ngang 03 mét x dài 10 mét, tổng diện tích là 30m². Phần đất thửa số 039, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại khóm D, phường F, TP ., tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 47.000.000đồng. Khi mua hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND

phường 6, TP ., tỉnh Cà Mau chứng thực. Vị trí phần đất phía đông giáp bà Nguyễn Thị Bích T2, phía tây giáp bà Trương Linh P, phía bắc giáp lộ tự mở, phía nam giáp đất trống không rõ chủ là ai. Tôi đã giao tiền đủ cho ông C, bà N và ông C bà N đã bàn giao đất cho tôi, khi mua trên phần đất có một căn nhà lá cột gỗ địa phương, tôi có cho đứa em gái tôi tên Phạm Kim C1 mượn ở nhờ, tôi thì ở nhà của tôi tại ấp Bà Đ, xã L, TP ., tỉnh Cà Mau. Đến khoảng năm 2018 do căn nhà xuống cấp không ở được nên em gái tôi trả lại cho tôi. Do tình hình dịch bệnh tôi ít đi lại, đến tháng 9/2024 tôi đến thăm đất thì phát hiện ông Lê Trung K đã cất nhà trên phần đất của tôi. Tôi có yêu cầu ông K di dời căn nhà trả lại phần đất cho tôi nhưng ông K không thực hiện. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Trung K di dời căn nhà trả lại phần đất cho tôi phần đất theo đo đạc thực tế là 28,5m², trường hợp ông K bán lại căn nhà thì tôi đồng ý mua lại nhà với giá theo chứng thư thẩm định giá, còn không thì ông K phải di dời nhà trả lại đất cho tôi.

* Bà Quách Kim T1 là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung K trình bày: Vào năm 2010 ông K có mua của ông Trương Minh C một phần đất ngang 04 mét dài 10 mét, tổng diện tích là 40m², với giá là 42.000.000đồng. Khi mua bán ông K và ông C chỉ làm giấy tay không có hợp đồng công chứng theo qui định. Ông K đã trả đủ tiền cho ông C, nhưng do vợ ông K (bà T3) bị bệnh giấy tờ bỏ trong tủ không đi làm giấy, đến năm 2022 sau khi bà T3 mất, ông K cất nhà ở có ông C chỉ đất và UBND phường F lập biên bản vi phạm hành chính đối với ông K do ông K cất nhà không phép. Diện tích căn nhà ông K cất là ngang 3,2m x dài 10 m. Giá trị căn nhà ông K cất thời điểm này 280.000.000đồng. Do sơ suất nên có nhầm lẫn thửa đất. Nay bị đơn đề nghị thỏa thuận sẽ mua lại đất của nguyên đơn với giá 130.000.000đồng, hoặc nguyên đơn mua lại căn nhà hiện trạng với giá 250.000.000đồng. Thống nhất với kết quả đo đạc, đối với kết quả thẩm định giá xét thấy mức giá theo Chứng thư thẩm định giá là quá thấp so với giá trị thực tế mà ông K đã bỏ tiền ra cất nhà, sau khi trừ khấu hao thống nhất giá trị nhà còn lại là 250.000.000đồng, về giấy tờ hóa đơn mua vật tư xây cất nhà không còn lưu giữ và ông K cũng không có yêu cầu định giá lại căn nhà. Nay ông K muốn mua lại đất với giá thỏa thuận, nếu bà T mua lại nhà thì ông K chỉ thống nhất với mức giá là 150.000.000đồng.

* Ông Trương Minh C là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Bích N và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải như sau: Vào khoảng tháng 3/2008 vợ chồng tôi có bán cho bà Phạm Kim T phần đất ngang 03 mét dài 10 mét, tổng diện tích 30m², giá bán là 47.000.000đồng, phần đất thuộc thửa số 039, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại khóm D, phường F, TP ., tỉnh Cà Mau. Tôi có bán cho vợ chồng ông K phần đất là ở đầu hẻm ngang 4m dài 10m và một phần đất cho vợ ông K là bà Ngô Ngọc T3 (hiện nay bà T3 đã chết) ngang 03m dài 10m, tôi không có bán cho ông K phần đất đang tranh chấp. Tôi xác định

đây là phần đất tôi đã bán cho bà T, bà T đã trả đủ tiền và tôi đã giao đất cho bà T quản lý.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông C và bà N. Năm 2022 ông K cất nhà bị xử phạt. Công văn số 1492/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai xác định vị trí đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của ông C và bà N, không thuộc các giấy chứng nhận của ông K cũng như bà T. Nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng không có giấy chứng nhận hợp pháp mà chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn chỉ thể hiện diện tích, không có xác định tứ cận, giáp ranh, theo Điểm a khoản 3 Điều 167 khoản 3 Điều 188 và khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực khi đăng ký. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời nhà, trả lại đất nhưng nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận hợp pháp. Theo Công văn số 1492/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thì phần đất tranh chấp có diện tích không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, việc bà T chưa có giấy chứng nhận hợp pháp nhưng kiện ông K di dời nhà, trả lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Kim T. Buộc ông Lê Trung K di dời nhà trả phần đất có diện tích 28,5m² tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

(Theo Bảng vẽ hiện trạng ngày 31/7/2025 của Công ty TNHH P1)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/5/2026, bị đơn ông Lê Trung K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Kim T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Trung K cho rằng, vào năm 2010 ông K có mua của ông Trương Minh C 01 phần đất ngang 04m dài 10m, tổng diện tích 40m², sau đó vợ ông là bà T3 bệnh, giấy tờ để trong tủ không đi làm giấy, đến năm 2022, sau khi bà T3 chết ông cất nhà trên đất do thất lạc giấy tờ nên có sự nhầm lẫn về thửa đất nên cất trên phần đất bà Phạm Kim T nhận chuyển nhượng của ông C, bà N. Nay ông đồng ý để lại giá trị căn nhà đã cất trên phần đất bà T cho bà T với giá 70.000.000 đồng. Ông đồng ý giao lại nhà và đất cho bà T khi bà T thanh toán cho ông giá trị căn nhà 70.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Phạm Kim T, đồng ý với yêu cầu của ông Lê Trung K, bà đồng ý nhận căn nhà ông K cất nhằm trên phần đất của bà nhận chuyển nhượng của ông C, bà N và đồng ý trả cho ông K giá trị căn nhà với số tiền 70.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng 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: Tại phiên tòa ông Lê Trung K và bà Phạm Kim T thống nhất thỏa thuận, cụ thể ông K thống nhất giá trị căn nhà là 70.000.000 đồng và đồng ý giao căn nhà cất trên đất tranh chấp cho bà T. Bà Phạm Kim T đồng ý nhận căn nhà cất trên phần đất của bà nhận chuyển nhượng từ ông C, bà N, bà đồng ý trả giá trị căn nhà cho ông K với số tiền 70.000.000 đồng. Do đó, ghi nhận nhận sự tự nguyện giữa các đương sự. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

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, của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Trung K trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh C, bà Nguyễn Bích N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn bà Phạm Kim T và bị đơn ông Lê Trung K thống nhất thỏa thuận: Ông K đồng ý để lại giá trị căn nhà đã cất trên phần đất bà T nhận chuyển nhượng của ông C, bà N cho bà T với giá 70.000.000 đồng. Ông đồng ý giao lại nhà và đất cho bà T khi bà T thanh toán cho ông giá trị căn nhà 70.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Phạm Kim T, đồng ý với yêu cầu của ông Lê Trung K, bà đồng ý nhận căn nhà ông K cất nhằm trên phần đất của bà nhận chuyển nhượng của ông C, bà N và đồng ý trả cho ông K giá trị căn nhà với số tiền 70.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng bị đơn ông Lê Trung K tự nguyện chịu, bà Phạm Kim T đã thanh toán xong nên ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa giữa nguyên đơn Phạm Kim T và bị đơn ông Lê Trung K thống nhất thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự theo quy định của pháp luật. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm ông Lê Trung K, bà Phạm Kim T thuộc trường hợp được miễn do là người cao tuổi.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 212; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Phạm Kim T và bị đơn ông Lê Trung K; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 115/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Lê Trung K trả cho bà Phạm Kim T phần đất có diện tích 28,5m² và căn nhà cất trên đất tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

(Theo Bảng vẽ hiện trạng ngày 31/7/2025 của Công ty TNHH P1).

2. Buộc bà Phạm Kim T trả cho ông Lê Trung K số tiền giá trị căn nhà là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Lê Trung K có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Kim T chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 10.494.360 đồng.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Trung K thuộc trường hợp được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Trung K, bà Phạm Kim T được miễn do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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.

6. 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 1 – Cà Mau;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn A Đam