

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

Bản án số: 12/2026/DS-PT
Ngày 07 - 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 Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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 Bùi Trung Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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 425/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 485/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lữ Thanh X, sinh năm 1978.

2. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L Thanh X và ông Nguyễn Trọng T là: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Đường H, khóm F, phường H, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Minh T1 – Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1956.

2. Bà Châu Thị C2, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị C2: Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Huỳnh Minh Q, sinh năm 1952 (chết ngày 24/09/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh Q:

3.1. Bà Huỳnh Bé T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số D, đường T, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là số D, đường T, khóm H, phường T, tỉnh Cà Mau.

3.2. Bà Huỳnh Kim B1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp Ô, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Ông C3, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

3.3. Bà Huỳnh Thị Mỹ C4, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

3.4. Ông Huỳnh Công T3, sinh năm 1977 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Công T3:

3.4.1. Bà Đinh Cẩm H, sinh năm 1981.

3.4.2. Anh Huỳnh Hữu K, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1952. Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M: Bà Huỳnh Bé T2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số D, đường T, khóm H, phường T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lữ Ngọc L1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1967.

3. Anh Lữ Chí T4, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Khóm G, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau. Nay là Khóm G, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H1 và anh Lữ Chí T4: Ông Nguyễn Long Trung D, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp F, phường Đ, tỉnh Đồng Nai. Nay là Khu phố T, phường Đ, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1978.

5. Bà Đỗ Bé G, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Ấp L, xã H, tỉnh Cà Mau.

7. Đại lý thức ăn tôm Ba Hữu . Địa chỉ: Chợ V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Nay là chợ V, xã P, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên toà: ông B, ông T1, bà T2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T và người đại diện theo uỷ quyền ông Phan Hoàng B thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà X (ông T là chồng bà X), cha mẹ bà X, do cha mẹ bà X trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau đó, cha mẹ bà X cho anh trai bà X tên ông Lữ Văn H2 quản lý, sử dụng. Ông H2 kê khai và được cấp quyền sử dụng đất đứng tên ông Lữ Văn H2. Năm 1997 ông H2 chết, thân tộc của bà X họp lại và thống nhất giao phần đất trên lại cho bà Lữ Ngọc L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà L1 canh tác nuôi mẹ bà X là bà P. Do bà P bệnh nên bà L1 cầm cố phần đất cho người khác. Khoảng năm 2015, vợ chồng bà X bỏ tiền ra chuộc lại và bà L1 đã thực hiện thủ tục tặng cho phần đất trên cho bà X và bà X đã được chỉnh lý biến động chuyển trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B072991 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/9/1999, đất có diện tích 5.210 m² vào ngày 11/3/2015.

Phần đất bà Lữ Ngọc L1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5.360 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B072991 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/9/1999, trước khi thực hiện thủ tục tặng cho bà Lữ Thanh X thì bà Lữ Ngọc L1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C2 diện tích 150 m² vào ngày 20/11/2009 (Phần đất này vào năm 2007 bà Lữ Ngọc L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L2, sau đó bà L2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1 nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L1 nên đến năm 2009 bà L1 thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông C1); chuyển nhượng cho bà Lữ Thanh T5 phần đất ngang 6,3 mét, dài 30 mét vào năm 2010 (Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, chưa thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); chuyển nhượng thêm cho vợ chồng ông C1 phần đất ngang 10 mét, dài 25 mét và chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ phần đất ngang 4,5 mét, từ mé lộ bê tông ra sông R (Việc bà L1 chuyển nhượng thêm phần đất cho vợ chồng ông C1 và bà Đ vào năm nào thì nguyên đơn không biết, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, chưa thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Sau khi bà L1 tặng cho phần đất thì vợ chồng bà X không canh tác mà để cho người cổ đất trước đây tiếp tục canh tác, đến khoảng năm 2017 vợ chồng bà Xuân C5 lại phần đất và canh tác thì phát hiện ông Huỳnh Văn C1 cất nhà lấn sang phần đất của vợ chồng bà X ngang 4,5 mét, dài 30 mét; vợ chồng bà X đã có đơn

yêu cầu ông C1 tháo dỡ phần công trình đã xây cất lấn sang phần đất của vợ chồng bà X gửi áp rồi đến xã H, tại xã H có ông Huỳnh Văn C1 và bà Phạm Thị M tham dự hòa giải, ông C1 thống nhất sẽ tháo dỡ phần công trình trên đất đã lấn chiếm với điều kiện ông Huỳnh Minh Q phải trả lại số tiền mà ông đã sang nhượng từ ông Q.

Do ông Huỳnh Văn C1 không trả lại cho vợ chồng bà X phần đất đã lấn chiếm nên vợ chồng bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà đang sử dụng trên phần đất của vợ chồng bà X và buộc ông Huỳnh Minh Q và vợ là bà Phạm Thị M trả lại phần đất lấn sang phần đất của gia đình bà X và đã bán cho vợ chồng ông C1 với diện tích 160 m² (Ngang 6,8 mét, dài 30 mét) theo kết đo đạc của địa chính xã H. Hiện nay, phần đất tranh chấp nguyên đơn đã cố cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh M1, bà Đỗ Bé G và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đang thế chấp cho Đại lý thức ăn B2; giữa nguyên đơn với vợ chồng ông M1, bà G, Đại lý thức ăn Ba Hữu không có tranh chấp gì và vợ chồng ông M1, bà G, Đại lý thức ăn B2 cũng không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Huỳnh Minh Q và vợ là bà Phạm Thị M trả lại phần đất lấn sang phần đất của gia đình bà X và đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 với diện tích 160 m² (Ngang 6,8 mét, dài 30 mét) theo kết đo đạc của địa chính xã H. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên phần đất của vợ chồng bà X, ông T và trả cho vợ chồng bà X, ông T phần đất 91,8 m² theo kết quả đo đạc thể hiện qua bản “Trích đo hiện trạng” của công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 đo vẽ ngày 11/4/2024.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn C1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Châu Thị C2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp theo khởi kiện của bà X, ông T là do ông mua của ông Huỳnh Minh Q vào năm 2011, cuối năm 2011 ông có làm mái tol che ra (Ngang 04 mét, dài 07 mét), sườn làm bằng cây gỗ địa phương, mái tol bằng tốp lô xi măng, nền cừ đà, đổ móng bằng bê tông, một phần đất tranh chấp vào khoảng năm 2013 ông có bồi đắp đất cho nền cao lên diện tích ngang 4,5 mét, dài 18 mét giáp lộ xi măng, trên đất ông có trồng 02 cây xoài và một số cây trồng khác không có giá trị và có thể di dời được, ngoài ra vào năm 2013 ông có làm hàng rào bằng lưới B40 ngang 4,5 mét, dài 15 mét; đến năm 2014 thì ông và ông Q có làm giấy tay mua bán phần đất này với giá 30.000.000 đồng; toàn bộ công trình kiến trúc và cây trồng trên đất ông trình bày trên ông sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời nếu Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lữ Thanh X cùng chồng là ông Nguyễn Trọng T. Phần đất tranh chấp là ông mua hợp pháp từ ông Huỳnh Minh Q nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, bà Lữ Thanh X; nếu Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T, bà X thì ông và gia đình ông Q sẽ thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ kiện gia đình ông Q thành vụ kiện khác. Phần đất tranh chấp hiện nay ông đang quản lý, sử dụng, không có đổi, tặng cho, thế chấp, cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q1, bà Phạm Thị M do người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M và đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Minh Q là bà Huỳnh Bé T2, bà Huỳnh Thị Mỹ C4 thống nhất trình bày:*

Phần đất tranh chấp nguyên đơn kiện đòi ông Q, bà M là nằm trong phần đất mà cha của bà là ông Huỳnh Minh Q đã tặng cho bà nhưng chưa làm thủ tục tặng cho, ông Q vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do mẹ của bà là bà Phạm Thị M quản lý và phần đất này hiện nay gia đình bà không có đòi, tặng cho, thế chấp, cầm cố cho cá nhân, tổ chức nào khác. Đối với phần đất nguyên đơn kiện đòi bị đơn C1 trả 91,8m² là đất do cha mẹ bà là ông Huỳnh Minh Q và bà Phạm Thị M chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C1 vào năm 2011. Trên phần đất hiện nay có mái tol che ra (Ngang 04 mét, dài 07 mét), sườn làm bằng cây gỗ địa phương, mái tol bằng tốp lô xi măng, nền cừ đà, đổ móng bằng bê tông, một phần đất tranh chấp ông C1 có bồi đắp đất cho nền cao lên diện tích ngang 4,5 mét, dài 18 mét giáp lộ xi măng, trên đất ông C1 có trồng 02 cây xoài và một số cây trồng khác không có giá trị và hàng rào bằng lưới B40 ngang 4,5 mét, dài 15 mét. Năm 2016, bà X và ông T có tranh chấp ranh đất với ông C1, phần đất tranh chấp là phần đất cha bà bán cho ông C1. Ngày 20/10/2016 bà có tham gia thỏa thuận vị trí trụ đá giáp ranh và ký vào Biên bản thỏa thuận, tuy nhiên vào thời điểm ký thỏa thuận cha bà bệnh và để tránh ảnh hưởng đến sức khỏe của cha bà nên bà ký cho xong, việc bà ký thỏa thuận ranh cha bà không biết và cũng không có ủy quyền cho bà. Phần đất tranh chấp cha bà có nói tặng cho bà nhưng bà chưa đăng ký kê khai, bà cũng không biết cha bà có đăng ký kê khai cho bà hay chưa và hiện nay phần đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha bà là ông Huỳnh Minh Q.

Bà không có ý kiến đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Huỳnh Minh Q và vợ là bà Phạm Thị M trả lại phần đất lấn sang phần đất của gia đình bà X và đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 với diện tích 160 m² (Ngang 6,8 mét, dài 30 mét) theo kết đo đạc của địa chính xã H; đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 tháo dỡ toàn bộ phần nhà đang sử dụng trên phần đất của vợ chồng bà X, ông T và trả cho vợ chồng bà X, ông T phần đất 91,8 m² thì bà không đồng ý vì phần đất tranh chấp là của cha và mẹ của bà là ông Huỳnh Minh Q, bà Phạm Thị M bán cho ông Huỳnh Văn C1 chứ không phải đất của nguyên đơn. Nếu Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông T và bà X thì ông C1 sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc và cây trồng trên đất, gia đình bà và gia đình ông C1 sẽ thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:* Phần đất tranh chấp trong vụ án này là của ông Huỳnh Minh Q, ông Q đã chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn C1 và bà Châu Thị C2. Bà H1 không có ý kiến gì đối với vụ án vì phần đất tranh chấp không liên quan đến bà H1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lữ Chí T4 trình bày:* Do phần đất tranh chấp không liên quan đến anh nên anh không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Các đương sự còn lại không tham dự phiên hòa giải, phiên tòa và cũng không có ý kiến gì trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T về việc buộc ông Huỳnh Minh Q và vợ là bà Phạm Thị M trả lại phần đất lấn sang phần đất của bà X, ông T và đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C2 với diện tích 160 m² (Ngang 6,8 mét, dài 30 mét) theo kết đo đạc của địa chính xã H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T về việc buộc ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên phần đất của bà X, ông T và trả cho bà X, ông T phần đất 91,8 m² theo kết quả đo đạc thể hiện qua bản “Trích đo hiện trạng” của công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 đo vẽ ngày 11/4/2024.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C6 phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ mái che và vật kiến trúc trên đất trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 91,8m² và trả lại cho nguyên đơn số tiền đo đạc 22.048.200 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với nội dung yêu cầu bị đơn trả số tiền đo đạc 22.048.2000 đồng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả diện tích đất 91,8m² cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Về hình thể đất của nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất là đường thẳng, không cong như bản vẽ; bản vẽ không thể hiện mái che, hàng rào, trụ đá ở vị trí nào, cơ quan thẩm định đất xác định đất tranh chấp nằm trong phần đất ông Q là không có căn cứ. Bị đơn chỉ sử dụng chiều ngang 4,5m, chiều dài hơn 11m thì cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và phải chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn đối với phần bị đơn không sử dụng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung: Đề nghị xem xét biên bản hoà giải ngày 20/10/2016 có chữ ký của ông C1 xác định vị trí đất ông C1 sử dụng và xem xét đề nghị của bị đơn đối với nguyên đơn trước ngày xét xử sơ

thẩm về việc đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng để tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Bà T2 trình bày: Bà xác định đất tranh chấp là của ông Q chuyển nhượng cho ông C1, bà C7.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn do rút kháng cáo, đối với phần kháng cáo còn lại thì đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T nộp trong thời hạn luật định và đã dự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C6; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, bà Huỳnh Kim B1, bà Huỳnh Thị Mỹ C4, bà Đinh Cẩm Đ1, anh Huỳnh Hữu K có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đương sự.

[2] *Xét kháng cáo của bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T là nguyên đơn yêu cầu chấp nhận khởi kiện của bà X, ông T; buộc ông C1, bà C6 di dời tài sản, trả cho nguyên đơn diện tích đất 91,8m², nhận thấy:*

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Theo nguyên đơn xác định đất có nguồn gốc là của nguyên đơn nhận tặng cho từ bà Lữ Ngọc L1 vào năm 2015 (do nguyên đơn đưa tiền ra chuộc đất bà L1 cầm cố cho người khác nên sau khi chuộc lại đất thì bà Lữ Ngọc L1 thực hiện thủ tục tặng cho lại cho nguyên đơn), từ khi nhận tặng cho và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không quản lý, sử dụng mà giao cho người có đất trước đây tiếp tục quản lý, sử dụng; nguyên đơn chỉ tới lui phần đất, đến khoảng năm 2017 thì nguyên đơn mới quản lý, sử dụng phần đất và phát hiện ông Huỳnh Văn

C1 sử dụng lấn chiếm phần đất diện tích 91,8m² nên khởi kiện đòi lại đất. Theo bị đơn trình bày: Đất có nguồn gốc do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh Q năm 2011. Cuối năm 2011, ông sử dụng đất làm mái tol che ra có chiều ngang 04m, chiều dài 07m, một phần đất thì ông bồi đắp đất cho nền cao lên diện tích ngang 4,5 mét, dài 18 mét giáp lộ xi măng, sau đó ông làm hàng rào bằng lưới B40 ngang 4,5 mét, dài 15 mét. Đồng thời, có trồng một số loại cây trồng trong năm 2013. Đến năm 2014, bị đơn và ông Q mới làm giấy tay mua bán phần đất nhận chuyển nhượng này với giá 30.000.000 đồng, do đất ông Q chưa được cấp quyền sử dụng đất nên ông C1 chưa làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất.

[2.2] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi lại đất do bị đơn lấn chiếm thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nhưng nguyên đơn chỉ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Biên bản hoà giải về việc thỏa thuận vị trí trụ đá giáp ranh vào ngày 20/10/2016 có chữ ký của ông Huỳnh Văn C1 và của bà Huỳnh Bé T2 để khẳng định phần đất là của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Q (lời khai, trình bày của ông Q khi còn sống) đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Minh Q chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C1. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được thực hiện vào năm 2015, nguyên đơn khai có sử dụng đất từ năm 2017 nhưng hồ sơ hoà giải lại thể hiện tranh chấp được hoà giải vào năm 2016. Trong khi bị đơn đã sử dụng đất từ năm 2011, bị đơn sử dụng đất làm mái che, hàng rào, trồng cây công khai, liên tục không ai tranh chấp hay ý kiến phản đối. Mặt khác, trước khi bà L1 thực hiện tặng cho đất nguyên đơn thì bà L1 đã chuyển nhượng phần đất cho bà Nguyễn Thị L2 có chữ ký của bà Lữ Thanh X (Bà X ký là thành viên gia đình của bà Lữ Ngọc L1). Tại giấy sang nhượng đất có hướng đất giáp ranh với ông Huỳnh Minh Q. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2024 (bút lục số 302 – 304), bà X, ông T thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà L1 và bà L2 có lập giấy tay, phần đất bà L1 chuyển nhượng cho bà L2 có hướng giáp ranh với đất ông Q. Sau đó ông Huỳnh Văn C1 nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ bà Nguyễn Thị L2, do phần đất còn đứng tên bà Lữ Ngọc L1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến năm 2009 bà Lữ Ngọc L1 thực hiện thủ tục sang tên cho ông Huỳnh Văn C1 và bà Châu Thị C2. Tại Biên bản xác minh ngày 26/10/2009 thể hiện phần đất bà L1 chuyển nhượng cho ông C1 giáp ranh với ông Huỳnh Minh Q (bút lục số 449). Thực tế thẩm định đất tranh chấp thể hiện, phần đất ông C1 nhận chuyển nhượng tiếp giáp với đất ông Q chính là phần đất ông C1 nhận chuyển nhượng của ông Q năm 2011. Như vậy, phần đất bà L1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C1 có hướng giáp ranh đất với đất ông Q nên bà L1 không còn phần đất nào tiếp giáp với đất ông Q. Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp đã được hoà giải thành ngày 20/11/2016 có sự chứng kiến và ký tên của ông C1 thì người đại diện của ông Q tham gia hoà giải đã thừa nhận đất tranh chấp là của bà X, ông T nên đồng ý cắm trụ đá làm ranh. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định biên bản hoà giải là hoà giải tranh chấp giữa bà X, ông T với ông Q, ông C1 chỉ là người chứng kiến cắm ranh; không phải tranh chấp giữa bà X, ông T với ông C1 nên đề nghị của nguyên đơn là chưa phù hợp. Đồng thời, tại bản Trích đo hiện

trạng của công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 đo vẽ ngày 17/6/2024 (Bút lục số 311) và Văn bản trả lời của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 thể hiện phần đất tranh chấp nằm trong thửa 778 tên Huỳnh Bé T2 (bút lục số 480). Điều này cho thấy phần đất tranh chấp nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Minh Q, ông Huỳnh Minh Q tặng cho bà Huỳnh Bé T2 và đã kê khai cho bà T2 tại thửa 778, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phải chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất bị đơn không sử dụng làm mái che, hàng rào, nhận thấy: Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn là chưa phù hợp do chính nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả diện tích 91,8m² mà bị đơn đang quản lý, sử dụng làm mái che, hàng rào, trồng cây nên tổng diện tích đất tranh chấp được các bên xác định là 91,8m² nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 91,8m² là phù hợp. Mặt khác, nguyên đơn kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ khác nên không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T là nguyên đơn yêu cầu ông C1, bà C6 trả lại số tiền đo đạc 22.048.200 đồng, nhận thấy: Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã rút kháng cáo đối với nội dung này. Xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, không ai ép buộc, phù hợp với quy định nên căn cứ khoản 3 Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu rút một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Các phần khác của bản án không kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên không đặt ra xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà X phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ một phần kháng cáo của bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T đối với yêu cầu buộc ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C6 trả số tiền đo đạc 22.048.200 đồng; Không chấp nhận kháng cáo của bà Lữ Thanh X, ông Nguyễn Trọng T về việc buộc ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C6 trả diện tích đất 91,8m². Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 5, 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T về việc buộc ông Huỳnh Minh Q và vợ là bà Phạm Thị M trả lại phần đất lấn sang phần đất của bà X, ông T và đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C1, bà Châu Thị C2 với diện tích 160m² (chiều ngang 6,8 mét, chiều dài 30 mét) theo kết đo đạc của địa chính xã H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T về việc buộc ông Huỳnh Văn C1 và vợ là bà Châu Thị C2 tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng trên phần đất của bà X, ông T và trả cho bà X, ông T phần đất 91,8 m² theo kết quả đo đạc thể hiện qua bản “Trích đo hiện trạng” của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 đo vẽ ngày 17/6/2024.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 17/6/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1).

3. Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: Bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T phải chịu là 22.048.200 đồng (*hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng*), đã qua bà X và ông T đã thanh toán xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà X và ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008101 ngày 09 tháng 5 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).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lữ Thanh X và ông Nguyễn Trọng T phải chịu mỗi người 300.000 đồng; bà X đã dự nộp theo biên lai thu số 0000402 ngày 22 tháng 9 năm 2025, ông T đã dự nộp theo biên lai thu số 0000401 ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

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**

Giang Thị Cẩm Thúy