

Bản án số: 65/2026/DS-PT
Ngày 26 – 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: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Bà Tiêu Hồng Phụng.

2. Ông Nguyễn A Đam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – 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 Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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: 372/2025/TLPT-DS, ngày 14/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 435/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Hữu Hoài Đ**, sinh năm 1949. CCCD: 035077008603 cấp ngày 30/6/2022. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn Đ1, sinh ngày 14/10/1977. CCCD: 035077008603 cấp ngày 10/5/2021. Địa chỉ: Khóm F, xã N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Hữu Thái H**, sinh năm 1973 (có mặt). CCCD: 096073009810 cấp ngày 30/8/2021. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Bà **Hứa Hồng C**, sinh năm 1952 (vợ ông Đ)(có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1973 (vợ ông H)(có mặt).

3.3. Bà **Hữu Thị S** (mẹ ông H)(vắng mặt).

3.4. Bà **Trần Thị S1** (X)(vắng mặt).

3.5. Ông **Lê Quốc T** (chồng bà S1)(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.6. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp X, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.7. **Ngân hàng N.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Thanh T1** – Giám đốc Chi nhánh T3. Người được uỷ quyền lại: Ông **Phạm Anh C1** - Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T3 - Cà Mau (văn bản uỷ quyền ngày 19/3/2020). Địa chỉ liên hệ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm A, xã T, tỉnh Cà Mau)(vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Hữu Hoài Đ là nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông tên Hữu S2 tặng cho ông (có lập giấy chuyển quyền ngày 15/3/2005). Phần diện tích đất tặng cho là mặt tiền và mặt hậu của phần đất giáp ranh với phần đất cụ S2 đã cho ông Đ, bà S, ông H và phần chuyển nhượng cho ông H, có tổng diện tích 1.624,4m² (tại ấp X) và 4.142,1m² (tại ấp Đ), cùng xã H, tỉnh Cà Mau. Do ông không có điều kiện sử dụng, nên cho ông H mượn canh tác. Nay, ông yêu cầu ông H trả lại các diện tích đất trên.

Theo bị đơn ông Hữu Thái H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc các phần đất mà ông Đ tranh chấp là của cụ Hữu S2 tặng cho ông H, ông Đ và bà S (mỗi người 13.000m²) vào năm 1995 (năm 2023, bà S cũng cho phần đất nhận từ cụ S2 cho ông H) một phần và một phần ông nhận chuyển nhượng từ cụ S2 vào năm 2000. Từ lúc được tặng cho, nhận chuyển nhượng, ông H sử dụng liên tục, đúng vị trí, không ai tranh chấp. Đến năm 2017, ông H chuyển nhượng toàn bộ phần đất trước đây đã nhận chuyển nhượng của cụ S2 cho bà S1 (9.422m²). Đối với phần đất được cụ S2, bà S tặng cho, ông H đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông không có mượn đất như ông Đ trình bày, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày: Ngày 04/6/2025, ông H, bà L có vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T3 530.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất số C337958, cấp ngày 15/5/1995 và quyền sử dụng đất số C337933, cấp ngày 18/01/1995 cho ông Hữu Thái H. Ngân hàng yêu cầu nếu trong quá trình xét xử có liên quan đến tài sản thế chấp thì yêu cầu hộ vay thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng, trường hợp không thanh toán thì yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hữu Hoài Đ về việc yêu cầu ông Hữu Thái H trả lại phần đất có diện tích 1.624,4m² tọa lạc tại ấp X, xã H,

huyện T, tỉnh Cà Mau và phần đất diện tích 4.142,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Không xem xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Hữu Thái H, bà Nguyễn Thị L thanh toán nợ vay. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền thoả thuận thi thành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau). Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 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: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 280 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Hữu Hoài Đ yêu cầu ông Hữu Thái H trả lại diện tích 1.624,4m² (tại ấp X) và 4.142,1m² (tại ấp Đ).

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Hữu S2 là cha của nguyên đơn, ông của bị đơn trong vụ án, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ cho rằng ông đã được cha là cụ Hữu S2 tặng cho diện tích đất tranh chấp. Để chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn, ông Đ cung cấp giấy chuyển quyền ngày 15/3/2005)(bút lục 12). Căn cứ nội dung “Đơn xin chuyển quyền: Hiện nay đất đai tôi đều chia đủ cho các con mỗi đứa là 13.000m² có sổ chứng nhận quyền sử dụng đất, gáí út đã chết phần đất cháu là Hữu Thái H thừa hưởng, nay còn lại riêng của tôi, tôi đã già yếu không có khả năng canh tác nên tôi có bàn bạc trong nội bộ gia đình đồng ý chuyển quyền lại cho con là Hữu Hoài Đ ...”. Theo nội

dung đơn xin chuyển quyền không chỉ rõ vị trí đất ông Đức T2 cho nằm tại vị trí nào, ai đang sử dụng.

[3.3] Căn cứ vào các diện tích đất của cụ Hữu S2 và Công văn số 15/CV-PTXVN ngày 26/01/2026 của Công ty TNHH P1 cung cấp thông tin, xét thấy: Sau khi cụ S2 cho đất ông Đ, ông H, bà S mỗi người 10 công tầm cấy (tương đương 13.000m²). Diện tích đất cụ S2 còn lại là 29.200m² (gồm thửa 59, diện tích 13.100m²; thửa 282, diện tích 2000m²; thửa 62, diện tích 11.800m²; thửa 63, diện tích 2.300m²)(bút lục 98) biến động như sau:

- Năm 2008, cụ S2 chuyển quyền cho bà Hữu Thị S và bà S cho lại ông H thửa 59, ông H đã được cấp giấy CNQSDĐ (đo đạc thực tế 9.422m², thành thửa 1020)(bút lục 105). Năm 2017, ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà S1.

- Thửa 282, được tách thành thửa 273, diện tích 1.400m² (bút lục 106), cụ S2 cho bà S và thửa 282, diện tích 1.300m² cho ông Đ.

- Thửa 62, 63 nhập chung và chia thành 02 thửa: 241 (tại vị trí thửa 63 cũ), diện tích 9.241,5m², cụ S2 cho ông Đ; thửa 653, diện tích 7.070m², cụ S2 chuyển nhượng cho ông Lâm Văn P.

Như vậy, diện tích còn lại của cụ S2 sau khi cho bà S, ông Đ, ông H, thì cụ S2 đã tặng cho và chuyển nhượng hết, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng đã thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN số 09152 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/5/1995 cho cụ Hữu S2 (bút lục 99).

[3.4] Từ sự phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, nên giữ nguyên bản án dân sự thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bên cạnh, yêu cầu độc lập của Ngân hàng chưa đủ điều kiện khởi kiện (quyền, lợi ích hợp pháp chưa bị xâm phạm), nên cần đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “Không xem xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Hữu Thái H, bà Nguyễn Thị L thanh toán nợ vay. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác” là chưa chính xác. Tuy nhiên, giải quyết hậu quả đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cho nên, cần sửa lại cách tuyên cho chính xác theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ được miễn nộp 300.000 đồng do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Đồng thời, ông Đ cũng đã được miễn nộp tạm ứng án phí khi kháng cáo.

[7] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 101, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ về việc yêu cầu ông Hữu Thái H trả lại phần đất có diện tích 1.624,4m² tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau và phần đất diện tích 4.142,1m² tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và Trích đo hiện trạng ngày 13/6/2024 của Công ty TNHH P1)

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Hữu Thái H, bà Nguyễn Thị L thanh toán nợ vay. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Hữu Hoài Đ phải chịu chi phí do đặc số tiền 21.101.040 đồng (Hai mươi một triệu một trăm lẻ một nghìn không trăm bốn mươi đồng), chi phí định giá tài sản 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), chi phí sao lục hồ sơ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 31.401.040 đồng (Ba mươi một triệu bốn trăm lẻ một nghìn không trăm bốn mươi đồng)(đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: Nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ được miễn 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông H không phải chịu án phí.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí 12.600.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022436 ngày 05/6/2025 của Chi cục T4 hành án Dân sự huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hữu Hoài Đ được miễn nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 2, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 2, tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Phan Công Trí