

Bản án số: 88/2026/DS-PT

Ngày 30 - 01 - 2026

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu và các quyền khác đối với tài sản

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 Đặng Minh Trung

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- 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: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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 510/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 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: Bà Trần Thị L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Tăng Đồng D, sinh năm 1971.

2. Bà Trần Thị L1 (Trần Tuyết L2), sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1974.

2. Anh Đinh Văn N.

3. Chị Đinh Mỹ H.

4. Anh Tăng Chí T, sinh năm 1995.
5. Anh Tăng Chí C, sinh năm 1997.
6. Anh Tăng Thiên C1, sinh năm 2001.
7. Anh Tăng Anh K1.
8. Chị Trần Hồng N1, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

9. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.
10. Ủy ban nhân dân tỉnh C. Địa chỉ: Số B, đường H, phường T, tỉnh Cà Mau.

(Tại phiên tòa, bà L, ông D, bà L2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Năm 2010, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K phần đất nền nhà ngang 5m, dài 20m, giá 15.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng, đất hiện tại đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất này bà đã xây dựng nhà, còn để lại 4m phía sau hậu làm đường nước thải sinh hoạt. Năm 2024, ông D và bà L2 là hộ cặp ranh xây cất nhà lấn sang phần đất của bà, bà có ngăn cản và đến trình báo chính quyền địa phương, đến tháng 10/2024 được Ủy ban nhân dân xã T nhưng không thành và đến thời điểm này thì nhà ông D, bà L2 đã xây dựng nhà xong. Nay bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tăng Đồng D, bà Trần Thị L1 di dời nhà, trả lại cho bà phần đất bị lấn chiếm diện tích 20m², đất tại ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K, bà L xác định không phát sinh tranh chấp với ông K, ông K cũng thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà, nếu sau này giải quyết tranh chấp đất giữa bà và ông D, bà L1 xong thì tự bà và ông K thỏa thuận sang tên làm giấy tờ đất đối với ông K.

- Bị đơn ông Tăng Đồng D, bà Trần Thị L1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất được cha mẹ là bà Huỳnh Thị T1 và ông Trần Văn H1 tặng cho vào năm 1998, chiều ngang 4m, chiều dài khoảng 50m. Sau khi được cho đất thì ông bà tiến hành cất nhà có diện tích ngang 4m, chiều dài khoảng 29m (có xây vách và làm bằng thiếc), lúc này không có phát sinh tranh chấp gì với ai. Cách đây khoảng 6 – 7 năm thì ông bà có xây bờ ranh bằng bê tông (phía cặp bà L), bà L và con có qua chỉ ranh cho ông bà làm bờ rào bê tông. Đến tháng 3/2023 ông bà sửa lại nhà trên nền nhà cũ. Lần này thì bà L có qua ngăn cản vì cho rằng ông bà cất nhà lấn qua phần đất của bà L. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà L, ông bà không đồng ý vì ông bà đã sống ổn định trên đất từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K trình bày: Năm 1999, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N2 phần đất ngang 20m,

dài 40m với giá 4.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy viết tay. Đến năm 2010, thì ông chuyển nhượng lại cho bà L diện tích ngang 5m, dài 20m với giá 15.000.000 đồng, cũng có làm giấy viết tay. Phần đất này hiện nay vẫn chưa ai đứng tên quyền sử dụng. Đối với tranh chấp giữa bà L và ông D, bà L1 thì ông không có ý kiến gì vì không có liên quan. Phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết vì không phát sinh tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tăng Chí T, chị Trần Hồng N1, anh Tăng Chí C, anh Tăng Thiên C1, anh Tăng Anh K1 thống nhất trình bày:* Thống nhất ý kiến trình bày của ông D, bà L1 và đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T xác định:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây của Nông trường quốc doanh đăng ký kê khai và quản lý, sau giải thể Nông trường không bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã T mà đất được quản lý theo khoản 1 Điều 181 Luật đất đai năm 2024, chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn N, chị Đinh Mỹ H:* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh N, chị H biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì và không tham gia hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Tăng Đồng D và bà Trần Thị L1 trả lại phần đất có diện tích 14,4m², thuộc một phần thửa số 57, tờ số 2 bản đồ 1990 do Nông trường quốc doanh kê khai đăng ký. Đất tọa lạc tại ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau, vị trí cụ thể như sau:

- H và hướng Tây giáp phần đất ông Tăng Đồng D và bà Trần Thị L1 đang quản lý.

- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn V quản lý.

- Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị L đang quản lý.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.117.000 đồng (bốn triệu một trăm mười bảy nghìn đồng), bà L đã nộp và đối chiếu thanh toán xong.

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L; giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 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 Trần Thị L 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H 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 nguyên đơn bà Trần Thị L, nhận thấy: Bà L yêu cầu ông D, bà L1 trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 14,4m² do đất là của bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn K năm 2010, quá trình sử dụng ông D, bà L1 đã lấn đất của bà; bị đơn ông D và bà L1 xác định đất là của cha mẹ ông bà tặng cho vào năm 1998, chiều ngang 4m, chiều dài khoảng 50m, ông D, bà L1 đã sử dụng liên tục, ổn định và ông, bà xác định đất là của Nhà nước quản lý, các hộ dân chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nếu Nhà nước thu hồi sử dụng mục đích công ích thì ông, bà trả cho Nhà nước, còn đất của bà L thì theo thực tế bà đang quản lý sử dụng, ông D và bà L1 không lấn chiếm đất của bà L. Hội đồng xét xử xét thấy, bà L cho rằng căn cứ để bà yêu cầu ông D, bà L1 trả lại đất là do bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn K phần đất ngang 5,0m dài 20,0m. Nay tính từ mé nhà ở phía mặt tiền của bà đo hết mé nhà ở phía mặt hậu chỉ còn có 16,74m nên đất của bà thiếu là do ông D, bà L1 lấn chiếm. Lời trình bày này của bà L không có cơ sở, bởi lẽ bà và ông K đều xác định khi các bên nhận chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc thực tế, không cắm cột mốc phân ranh đối với phần đất nhận chuyển nhượng, giấy chuyển nhượng cũng không thể hiện vị trí, số đo cụ thể; quá trình sử dụng bà L chỉ xây dựng nhà và quản lý thực tế trên diện tích đất bà xây cất nhà. Đồng thời, phần đất chuyển nhượng giữa ông K, bà L

không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao, cấp đất theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bà L, ông K đều không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K, bà L không có cơ sở nào khác chứng minh việc ông D, bà L1 lấn chiếm đất của bà. Mặt khác, tại văn bản số 213/UBND-KT ngày 12/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án thể hiện: Phần đất tranh chấp hiện tại có nguồn gốc trước đây do Nông trường Quốc doanh quản lý, sau khi Nông trường giải thể không bàn giao về cho Ủy ban nhân dân quản lý mà đất được quản lý theo khoản 1 Điều 181 Luật đất đai năm 2024 và hiện tại chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân. Do đó, phần đất tranh chấp nêu trên không được công nhận cho các hộ dân theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã T. Bà L khởi kiện đòi đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, phù hợp với pháp luật, bà L kháng cáo cũng không có căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 138, 236 luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Tăng Đồng D và bà Trần Thị L1 trả lại phần đất có diện tích 14,4m², thuộc một phần thửa số 57, tờ số 2 bản đồ 1990 do Nông trường quốc doanh kê khai đăng ký. Đất tọa lạc tại ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau, vị trí cụ thể như sau:

- H và hướng Tây giáp phần đất ông Tăng Đồng D và bà Trần Thị L1 đang quản lý.

- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn V quản lý.

- Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị L đang quản lý.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 4.117.000 đồng (*bốn triệu một trăm mười bảy nghìn đồng*), bà L đã nộp và đối chiếu thanh toán xong.

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 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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L được miễn theo quy định.

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

Nơi nhận:

- TPT TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy