

Bản án số: 131/2026/DS-PT

Ngày 11 – 02 – 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. Ông Nguyễn Thành Lập

2. Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu 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 Nguyễn Văn Nhỏ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 02 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: 416/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 574/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1972. CCCD: 096172009682 cấp ngày 10/5/2021 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau. SĐT: 0944.081.187.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Vũ Thuần P**, sinh năm 1981. CCCD: 096081013353 cấp ngày 01/9/2021 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

2.2. Ông **Đỗ Văn R**, sinh năm: 1962. CCCD: 096062003310 cấp ngày 10/5/2021 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Ông **Vũ Xuân T**, sinh năm 1974 (có mặt).

3.2. Anh **Vũ Minh T1**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3.3. Anh **Vũ Quốc N**, sinh năm 2007 (vắng mặt).

3.4. Bà **Cao Trúc G**, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.5. Bà **Ninh Thị K**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.6. Chị **Đỗ Mỹ L**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.7. Chị **Đỗ Thùy L1**, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.8. Anh **Đỗ Thành L2**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.9. Chị **Đỗ Thị U**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

- **Người kháng cáo:** Ông Đỗ Văn R là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo nguyên đơn bà Huỳnh Thị B trình bày:* Về nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng thành quả lao động của ông P1 vào năm 2004. Vợ chồng bà quản lý, sử dụng đến năm 2013, hộ bà được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 25.000m² thuộc các thửa 325, 534, 329. Năm 2014, vợ chồng bà có xây dựng nhà cấp 4. Năm 2023, khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Kiều T2 diện tích khoảng 15 công (đất nuôi trồng thủy sản) thì xảy ra tranh chấp với ông Vũ Thuận P và ông Đỗ Văn R.

Nay, bà yêu cầu ông Đỗ Văn R công nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích đất 283m² (ngang 7,5m x dài 30m), phần đất này gia đình bà đã xây dựng nhà ở từ trước đến nay. Rút lại yêu cầu ông Vũ Thuận P trả cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm 225m² (ngang 7,5m x dài 30m).

* *Theo bị đơn ông Đỗ Văn R trình bày:* Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng thành quả lao động của ông Nguyễn Văn Á vào khoảng năm 1990-1991. Vợ chồng ông quản lý, sử dụng đến ngày 16/9/2013 được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 31.689m² thuộc các thửa 332, 535, 363, diện tích 12.570m². Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu phản tố buộc bà B di dời các công trình xây dựng trên, để trả lại cho ông diện tích đất đo đạc thực tế 283m².

- *Theo bị đơn ông Vũ Thuận P trình bày:* Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng thành quả của của ông Phạm Văn M vào khoảng năm 1998. Đến năm 2013, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông còn nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Vũ Đức T3 vào năm 2013, vợ chồng ông quản lý, sử dụng cho đến nay. Khi phía bà B chuyển nhượng đất cho bà T2, phần đất giáp ranh với ông mới xảy ra tranh chấp nhưng đã thỏa thuận cậm ranh xong. Ông rút lại yêu cầu phản tố về việc được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 225m².

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B. Xác định phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 283m² (M7-M8 đến M27-M28) đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Huỳnh Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn R về việc buộc bà Huỳnh Thị B trả phần đất có diện tích 283m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B về việc buộc ông Vũ Thuận P trả diện tích 225m² (ngang 7,5m x dài 30m); đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Thuận P về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị B công nhận phần đất có diện tích 225m² (ngang 7,5m x dài 30m); đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền thoả thuận thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Đỗ Văn R kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn R 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 bị đơn ông Đỗ Văn R; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, 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 bị đơn ông Đỗ Văn R 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: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 283m². Bị đơn ông Đỗ Văn R yêu cầu bà B di dời tài sản, trả lại cho ông diện tích đất 283m².

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn R:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng: Bà B cho rằng bà nhận thành quả lao động của ông P1 vào năm 1994. Ông R cho rằng nguồn gốc đất ông cũng nhận thành quả lao động của ông A khoảng năm 1991. Mặc dù, các đương sự không thống nhất về thời gian nhận chuyển nhượng thành quả lao động của người khác. Song, các đương sự đều thừa nhận: Từ lúc nhận chuyển nhượng thành quả lao động thì quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Cụ thể, bà B quản lý, sử dụng đất từ năm 1994. Ông R quản lý, sử dụng đất từ năm 1991. Khi bà B xây dựng công trình kiên cố trên đất, ông R không phản đối hay cản trở việc sử dụng đất của bà B.

[3.2] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự đều trình bày các đương sự được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2013 và được các đương sự cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời trình bày của các đương sự. Căn cứ theo Công văn số 193/TTKTCNQT-DVKT của Trung tâm kỹ thuật - công nghệ - quan trắc tỉnh C ngày 05/02/2026, cung cấp thông tin: Diện tích đất tranh chấp 283m² thuộc một phần thửa 332, 535, do ông Đỗ Văn R đứng tên quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của bà B, ông R cấp theo hệ thống bản đồ 299, không có đo đạc thực tế, nên tính chính xác chỉ mang tính tham khảo. Do đó, có cơ sở xác định quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, ông R không chính xác. Diện tích đất tranh chấp 283m² trên thực tế bà B quản lý, sử dụng, nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R là chưa đúng.

[3.3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm căn cứ vào quá trình cấp giấy chứng nhận, sơ đồ trên giấy chứng nhận và thực tế sử dụng đất, đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo, nhưng không có cơ sở để chấp nhận, giữ nguyên nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bên cạnh, do diện tích đất tranh chấp 283m² do ông Đỗ Văn R đứng tên quyền sử dụng đất, nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh đối với diện tích 283m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Văn R.

[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: Bị đơn ông Đỗ Văn R được miễn nộp 300.000 đồng do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (bút lục 320), 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 c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 115 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 37, 131, 137, 138, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 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 bị đơn ông Đỗ Văn R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B. Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 283m² (M7-M8 đến M27-M28) đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau) thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn R về việc buộc bà Huỳnh Thị B trả phần đất có diện tích 283m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B về việc buộc ông Vũ Thuận P trả diện tích 225m² (ngang 7,5m x dài 30m); đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Thuận P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông P đối với phần đất có diện tích 225m² (ngang 7,5m x dài 30m); đất tọa lạc tại ấp Đ, xã S, tỉnh Cà Mau.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh (giảm) đối với diện tích 283m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 137907 và số BP 137909 cùng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/9/2013 cho hộ ông Đỗ Văn R.

Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng ngày 23/7/2024 của Trung tâm K (Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/7/2024 của Trung tâm K, tài nguyên và môi trường C - Bút lục số 119).

6. Về chi phí tố tụng:

- Bà Huỳnh Thị B phải chịu 10.560.000 đồng (Mười triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Ông R phải chịu 20.740.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

Bà B có dự nộp và đã chi xong 31.300.000 đồng (Ba mươi một triệu ba trăm nghìn đồng). Buộc ông Đỗ Văn R phải trả lại bà Huỳnh Thị B số tiền 20.740.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

7. Kể từ ngày bà Huỳnh Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đỗ Văn R không thi hành xong khoản tiền trên, ông Đỗ Văn R còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

8. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Bà B đã nộp tạm ứng 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tại lai thu số 0004858 ngày 17/10/2023 và lai thu số 0004455 ngày 31/01/2024 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

- Bị đơn ông Vũ Thuận P được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại lai thu số 0004589 ngày 28/02/2024 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn ông Đỗ Văn R được miễn nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch và án phí phúc thẩm.

9. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC tại TP. HCM
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3 - Cà Mau;
- THADS khu vực 3 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Lê Phan Công Trí

