

Bản án số: 295/2026/DS-PT  
Ngày 31 – 3 – 2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng  
Chuyển nhượng 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:*

- Ông Đỗ Cao Khánh.
- 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 Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 669/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2025/DS-ST ngày 24 tháng 09 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1939. Địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau (SĐT: 0946595915). CCCD: 096039003392 ngày 23/9/2022.

**Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:** Bà **Tô Hồng P**, sinh ngày 21/8/1984. CCCD: 096184013526 cấp ngày 04/5/2024. Địa chỉ: Khóm C, phường H, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2025) (có mặt).

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Hồ Minh T1** – Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số A, T, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông **Ngô Hùng C**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2.2. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1965. CCCD: 096165001269 cấp ngày 11/02/2026 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B:* Ông **Đặng Minh H** – Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường C, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Ngô Hùng C:* Bà **Du Thị B1** – Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Địa chỉ liên hệ: Số H, đường Đ, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

3.1. Ông **Lý Trọng N**, sinh năm 1969. CCCD: 096069013891 cấp ngày 25/8/2021 (có mặt).

3.2. Bà **Cao Thị T2**, sinh năm 1967. CCCD: 096167005178 cấp ngày 11/8/2021 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Khóm C, phường A, tỉnh Cà Mau.

3.3. Ông **Ngô Minh L**, sinh năm 1986. CCCD: 096086001931 cấp ngày 24/4/2023 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

3.4. Ông **Phạm Văn N1**, sinh năm 1978. CCCD: 095078001489 cấp ngày 26/02/2022 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, Khu đô thị T, phường L, tỉnh Cà Mau.

3.5. Ông **Phạm Văn T3**. Địa chỉ: Khóm A, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay phường T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

3.6. Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 1983. CCCD: 096083003989 cấp ngày 11/8/2021.

Địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H1:* Bà **Lâm Bích N2**, sinh năm 1984. CCCD: 096184011516 cấp ngày 23/02/2024. Địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2025) (vắng mặt).

3.7. Bà **Phạm Hồng S** (vắng mặt).

3.8. Ông **Phạm Quốc M**, sinh năm 1978. CCCD: 096078002971 cấp ngày 23/8/2022 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

3.9. Bà **Phạm Hồng N3**. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn N, huyện N, (nay xã Đ) tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.10. Ông **Phạm Văn K** (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Vợ, chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị Ú có phần đất tọa lạc tại Ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Năm 2020, bà Trần Thị Ú qua đời để lại phần đất trên cho ông T canh tác cho đến nay.

Khi ông T làm thủ tục thừa kế phần đất nêu trên phát hiện vợ, chồng ông C, bà B đã lấn ranh sang phần đất của ông.

Nay ông Phạm Văn T yêu cầu tòa án giải quyết:

Buộc ông Ngô Hùng C, bà Nguyễn Thị B phải trả lại ông T diện tích 173,25m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay khóm T, phường A).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi, chỉ yêu cầu bị đơn trả diện tích 139,4 m<sup>2</sup>, trong đó có 10,6 m<sup>2</sup> lấn kênh Đường Tắt.

Vào năm 1997, ông Phạm Văn T có chuyển nhượng với số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) với chiều ngang 9m, dài mức hậu do ông Phạm Văn T và con thứ bảy của ông là Phạm Văn T3 ký tên còn những anh em còn lại không hay sự việc xảy ra. Khi chuyển nhượng, có nêu rõ với ông Nghĩa L1 để cho gia đình ông N xây dựng nhà ở và sinh sống nếu sau này không còn ở đây nữa phải trả lại phần đất trên cho ông T, ông T sẽ trả lại phần tiền đã nhận chuyển nhượng cho ông N. Các bên có làm giấy tay chuyển nhượng, nội dung và thời gian làm giấy không nhớ rõ. Nay, ông T không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông N, bà T2.

*Theo bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Ngô Hùng C trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Lưu Phước L2 diện tích 2.430m<sup>2</sup>, mặt tiền chiều ngang 27m, phía sau chiều ngang là 27m chiều dài sau hậu là 90m. Ông L2 cắm cột mốc bàn giao đất, có các hộ dân cận liền kề ký giáp ranh. Đến năm 2017, vợ, chồng ông có thỏa thuận với ông T hoán đổi phần đất giáp ranh với phần đất ông T chiều ngang là 3,5m, một đoạn phía sau hậu cho ông T để vợ, chồng ông lấy phần đất bảo lưu ven sông của ông T làm gạp xuống che mưa, nắng. Năm 2017, ông C làm gạp xuống và sử dụng phần đất nêu trên cho đến năm 2024. Do đó, ông C chừa lại phần đất có diện tích ngang một đoạn ra phía sau hậu không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C bàn giao cho ông T trong việc hoán đổi đất với hai bên. Đến tháng 02 năm 2024 ông T đòi ý không hoán đổi đất giữa vợ, chồng ông C. Từ đó, ông C tháo gỡ gạp xuống trả lại phần đất bảo lưu ven sông cho ông T, ông T cũng trả lại phần đất trên chiều ngang 3,5m một đoạn ra phía sau hậu cho vợ chồng ông.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, Sở T7 thừa ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Minh L là con ruột của bà B và ông C đứng tên quyền sử dụng đất, thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 13, Diện tích là 2.210,2 m<sup>2</sup> phần đất tại ấp T, xã A, thành phố C. Phần đất có chiều ngang giáp kinh đường tắt là 23,5m, giáp với lộ xi măng là 27 mét, chiều dài hai cạnh 90m và 75m, giáp thửa đất của ông T.

Hiện tại phần đất ông T tranh chấp do vợ chồng ông C và bà B là người trực tiếp quản lý sử dụng đối với ông Ngô Minh L đã được cấp giấy nhưng không trực tiếp sử dụng trên phần đất này, hiện tại trên phần đất có bao tôn xung quanh và có bốn trụ đá có ký giáp ranh. Nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Cao Thị T2 và ông Lý Trọng N trình bày:*

Ngày 17 tháng 12 năm 1997, vợ, chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Văn T, chiều ngang 9 m, chiều dài 93 m, diện tích 837m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng; chỉ viết giấy tay không qua công chứng. Vợ, chồng ông có chừa lại cho ông T giáp đất phía nhà ông, phần khu mộ ông, bà cũng không có diện tích bao nhiêu, tính từ mé lộ đến nhà mồ là 37m queo vào phần nhà đất của ông, bà là 3,3m, chiều dài 12 m queo ra 3,3m phần đằng sau ông, bà còn lại 44 m theo bản vẽ, diện tích còn lại là 797m<sup>2</sup>. Sau khi mua đất năm 1997, đến năm 1998, ông, bà tiến hành xây nhà và sinh sống đến năm 2013, ông, bà không ở đó nữa và giao lại cho con. Đến tháng 02 năm 2024, ông, bà bán lại căn nhà và đất cho ông Phạm Văn N1, hai bên chỉ xác lập giấy tay. Từ năm 2024 đến nay, ông N1 là người quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà nêu trên.

Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17 tháng 12 năm 1997, ông T có trách nhiệm trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định số 1374 của Ủy ban nhân dân thành phố C, cấp ngày 16 tháng 10 năm 2001, trong tổng diện tích là 6.575m<sup>2</sup> cho vợ chồng theo quy định và làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất, diện tích đo đạc bằng 591,4 m<sup>2</sup>, tọa khóm T, xã A, tỉnh Cà Mau, thuộc một phần thửa đất số 316, 325, 329, 331 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 13, chính lý năm 2009.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1 trình bày:*

Vào ngày 30/4/2024, giữa ông cùng ông N và bà T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất không qua công chứng chứng thực, chiều ngang 9m, chiều dài 97m, kể cả đất mé sông với số tiền 450.000.000 đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông là người trực tiếp ở trên đất và nhà cho đến nay. Nay ông thống nhất với yêu cầu của ông N và bà B, ông không yêu cầu nào khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông với ông N, bà T2, các bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1, Phạm Hồng S, Phạm Quốc M có văn bản trình bày:* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N và bà T2.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh L trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông L2 và được cha ông là ông C sử dụng hợp pháp từ trước đến nay không tranh chấp. Hiện do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông C, bà B là người quản lý, sử dụng. Do đó, ông đồng ý với lời trình bày của ông C, bà B.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2025/DS-ST ngày 24 tháng 09 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành khu vực 1 – Cà Mau, quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Ngô Hùng C và bà Nguyễn Thị Bích T4 lại phần đất lấn chiếm 139,4 m<sup>2</sup> trong đó có phần đất là kinh Đường T (*Phần đất tọa lạc khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 12 năm 1997 giữa ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T3 với ông Lý Trọng N, phần đất có diện tích bằng 591,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Phạm Văn T, Phạm Văn T3, Phạm Hồng N3, Phạm Văn K, Phạm Văn H1, Phạm Hồng S, Phạm Quốc M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích bằng 591,4m<sup>2</sup> cho ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 được cấp quyền sử dụng.

- Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn T để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 theo quy định.

- Ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 591,4m<sup>2</sup>, tọa lạc Tại khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau, thuộc một phần thửa số 316, 325, 329, 331, tờ bản đồ số 13 và một phần đất giao thông theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền thỏa thuận thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Phạm Văn T kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 171/2025/DS-ST ngày 24 tháng 09 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành khu vực 1 – Cà Mau, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Ngô Hùng C và bà Nguyễn Thị Bích T4 lại phần đất lấn chiếm có diện tích 139,4m<sup>2</sup> trong đó có phần đất là kinh Đường Tắt tọa lạc tại khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm, do đánh giá chứng cứ không toàn diện và bản án không thể

thi hành được đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C, bà B.

*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 Phạm Văn T; Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, 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 được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T 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.

[1.2] Nguyên đơn ông Phạm Văn T nộp đơn kháng cáo bổ sung vào tháng 3/2026 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, bà T2 không đúng quy định pháp luật, không thể thi hành bản án được và đánh giá chứng cứ không khách quan. Xét thấy, nguyên đơn ông T chỉ kháng cáo yêu cầu ông C, bà B trả lại diện tích lấn chiếm, không kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, bà T2 (bút lục 153). Tại đơn kháng cáo bổ sung, ông T lại kháng cáo liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, bà T2 là vượt quá kháng cáo ban đầu, đã hết thời hạn sửa đổi, bổ sung kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận xem xét, theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu ông Ngô Hùng C, bà Nguyễn Thị B phải trả lại ông Tư phần diện tích đã lấn ranh: 139,4 m<sup>2</sup>, trong đó có 10,6 m<sup>2</sup> lấn kênh Đường Tát.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trọng N, bà Cao Thị T2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 591,4m<sup>2</sup>.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất tranh chấp với ông C, bà B là do cha, mẹ để lại. Bị đơn ông C, bà B cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp, bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Lưu Phước L2. Như vậy, các đương sự không thống nhất với nhau về nguồn gốc đất tranh chấp.

[3.2] Về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà B, ông T là hộ giáp ranh có ký giáp ranh thửa đất (bút lục 78, 81) và ông C, bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003. Từ lúc nhận chuyển nhượng, diện tích đất tranh chấp đều do bị đơn là người quản lý, sử dụng, rào bao lại xung quanh. Nguyên đơn cũng không phản đối hay có ý kiến gì.

[3.3] Từ sự phân tích trên, ngoài lời trình bày, nguyên đơn không có chứng cứ nào khác chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Cho nên, cần giữ 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, đối với yêu cầu độc lập của ông Lý Trọng N, bà Cao Thị T2: Diện tích đất ông N, bà T2 yêu cầu công nhận, hiện tại đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N1, ông N và bà T2 không còn quyền đối với diện tích đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại công nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T2 là chưa chính xác. Song, ông N1 là người có quyền lợi bị ảnh hưởng, nhưng ông N1 không kháng cáo và tự nguyện thoả thuận với ông N, bà T2, nên Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho ông N1 đối với ông N, bà T2 trong một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[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 được miễn nộp 300.000 đồng do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (bút lục 118), 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 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, bà T5 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 100, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, khoản 2 Điều 129, 500, 502, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3, 6 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 Phạm Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Ngô Hùng C và bà Nguyễn Thị Bích T4 lại phần đất lấn chiếm diện tích 139,4 m<sup>2</sup>, trong đó có phần đất là kinh Đường T (*Phần đất tọa lạc khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau*).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2.

2.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 12 năm 1997 giữa ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T3 với ông Lý Trọng N, phần đất có diện tích 591,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa số 316, 325, 329, 331, tờ bản đồ số 13 – bản đồ chỉnh lý năm 2009 và một phần đất giao thông thuộc quyền sử dụng của ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2.

Tứ cận: Phía Đông giáp với Đ Bê tông; Phía Tây giáp Kênh Đường T6; Phía Nam giáp phần đất của ông Phạm Văn T; Phía Bắc giáp đất Ngô Hùng C.

(*Kèm theo trích đo hiện trạng Ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 và bản vẽ hiện trạng ngày 12 tháng 09 năm 2025 Công ty Cổ phần T8 tại Cà Mau*).

2.2. Buộc ông Phạm Văn T, Phạm Văn T3, Phạm Hồng N3, Phạm Văn K, Phạm Văn H1, Phạm Hồng S, Phạm Quốc M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích bằng 591,4m<sup>2</sup> cho ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 được cấp quyền sử dụng.

2.3. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh (giảm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn T để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 theo quy định đối với diện tích đất tại tiêu mục 2.1 của phần quyết định này.

2.4. Ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 591,4m<sup>2</sup>, tọa lạc Tại khóm T, phường A, tỉnh Cà Mau, thuộc một phần thửa số 316, 325, 329, 331, tờ bản đồ số 13 và một phần đất giao thông theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Buộc ông Phạm Văn T thanh toán cho ông Lý Trọng N và bà Cao Thị Thu chi P1 đo đạc, định giá 16.875.400 đồng (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm đồng) (chưa nộp).

3.2. Buộc ông Phạm Văn T thanh toán cho ông Ngô Minh L 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

3.3. Buộc ông Phạm Văn T phải chịu chi phí đo đạc, sao lục hồ sơ 15.103.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm lẻ ba nghìn đồng) (đã nộp và chi xong).

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Nguyên đơn ông Phạm Văn T được miễn nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch và án phí phúc thẩm.

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trọng N và bà Cao Thị T2 không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Ngày 24/12/2025, ông N, bà T2 dự nộp tại lai thu số 0010025 ngày 24/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được hoàn lại toàn bộ.

5.3. Bị đơn ông Ngô Hùng C và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch.

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:**

- TPT -TANDTC tại TP. HCM
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND Khu vực 1 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Lê Phan Công Trí**