

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

Bản án số: 09/2026/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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuỷ Anh - 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 Thuỷ – 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: 564/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 600/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh T (B), sinh năm 1950 (Có mặt);

Căn cước công dân số 096050000168, cấp ngày 04/4/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: Ông Dương Trung H, sinh năm 1955 (Có mặt);

Căn cước công dân số 096055002977, cấp ngày 28/6/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Tấn S, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

2. Ngân hàng N

Địa chỉ: Số B, Phố L, phường B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Ông Lê Minh H1, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh N1, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Dương Trung H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Lê Minh T trình bày:

Vào năm 2001, ông T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Tấn S phần đất kích thước chiều ngang 5,7m, chiều dài 20m; khi nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản. Đến ngày 27/11/2003, ông T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 832169, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, diện tích 131,6m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp lộ xe; Mặt hậu giáp phần đất của ông Dương Trung H; Mặt tiền nhìn vào vách phải giáp đất ông Mai Thanh T1; Mặt tiền nhìn vào vách trái giáp cơ sở vật liệu xây dựng của ông Phạm Thành T2.

Nay ông T có nhu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho con là anh Lê Hữu T3, khi đo đạc xác định ranh đất, ông H không thống nhất ranh đất và cho rằng phần đất là của gia đình ông H nên các bên xảy ra tranh chấp. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông Dương Trung H tháo dỡ 01 phần căn nhà sau và trả lại cho ông T diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc 1,6m² (phần đất hình tam giác), giá trị là 1.700.000 đồng/01m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau). Trường hợp, ông H công nhận phần đất diện tích 131,6m² là của ông T thì ông T đồng ý cho ông H phần đất tranh chấp nêu trên.

Tại phiên toà sơ thẩm, anh Lê Minh T4 là người đại diện của ông Lê Minh T xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông H; về chi phí tố tụng, ông T tự chịu.

- Theo ông Dương Trung H trình bày:

Nguồn gốc phần đất: Phần đất do cụ Dương Văn T5 là cha của ông H khai phá năm 1970 để sử dụng trồng rẫy. Sau năm 1975, cụ T5 hiến một phần đất để làm sân bóng và một phần hậu đất để trồng. Sau đó cụ T5 cho ông H một phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên; năm 2000 ông H cất nhà, phía sau nhà là phần đất trống. Năm 2001, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 187m², thửa đất số 129, tờ bản đồ số 05. Ranh giới tứ cận phần đất: Mặt tiền giáp sông C; Mặt hậu giáp lộ xe; Mặt tiền nhìn vào vách trái giáp đất ông Mai Thanh T1; Mặt tiền nhìn vào vách phải giáp cơ sở vật liệu xây dựng của ông Phạm Thành T2. Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì phần đất diện tích 131,6m² mà ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông H; đồng thời ông H có yêu cầu phản tố: Buộc ông T trả lại cho ông H phần đất có diện tích 131,6m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau vì phần đất này ông H đã được cấp quyền sử dụng trước đó và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu ông Lê Minh T trả lại cho ông H phần đất có diện tích 131,6m²; không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

- Theo ông Phạm Tấn S trình bày:

Khoảng năm 1988, ông S có khai phá một phần đất (không nhớ rõ diện tích), ông S đã cất 01 căn nhà và sinh sống trên phần đất đã khai phá. Đến năm 2001, ông S chuyển nhượng phần đất và căn nhà cho ông Lê Minh T với giá 25.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay phần đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông S thì ông T không lấn chiếm đất của ông H, ông T chỉ sử dụng phần đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông T.

- Đối với Ngân hàng N:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án cho Ngân hàng N, nhưng Ngân hàng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông H cũng như việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 02 lần Thông báo về phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Ngân hàng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T (B) về việc buộc ông Dương Trung H phải tháo dỡ 01 phần căn nhà sau và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1,6m² (phần đất tranh chấp hình tam giác M9M3'M13), tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Trung H đối với ông Lê Minh T về việc buộc trả lại cho ông phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Lê Minh T đất có diện tích 131,6m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/10/2025, ông Dương Trung H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Trung H giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông H phát biểu: Phần đất tranh chấp là của cha ông khai phá để lại cho ông. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H phải trả lại phần đất tranh chấp cho ông.

Ông T phát biểu: Phần đất tranh chấp là do ông sang nhượng của ông Phạm Tấn S vào năm 2001 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003; ông H cho rằng phần đất tranh chấp là của ông H nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa

đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Trung H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Dương Trung H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Dương Trung H yêu cầu ông Lê Minh T trả lại cho ông phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Minh T đứng tên ngày 27/11/2003, diện tích 131,6m² (theo đo đạc thực tế diện tích 111,5m²) tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau). Ông H cho rằng nguồn gốc đất là do cha ông là ông Dương Văn T5 khai phá vào khoảng năm 1970 – 1975 và cho lại ông. Quá trình giải quyết vụ án, ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc đất như ông H trình bày.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện:

[2.1] Phần đất tranh chấp do ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2003, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 15, diện tích 131,6m². Phần đất ông Dương Trung H sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, thuộc thửa số 129 (theo bản đồ đo đạc năm 2003 là thửa số 124), tờ bản đồ số 15, diện tích 187m². Theo đo đạc thực tế, phần đất ông H đang sử dụng không có tranh chấp có diện tích là 194m², nhiều hơn diện tích ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo nội dung Công văn số: 36/CNVPĐKĐĐ ngày 09/01/2025 và Công văn số 270/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 15/8/2025 thể hiện: Cụ Dương Văn T5 (là cha ông H) không có đứng tên kê khai thửa đất nào trước năm 1993 và chưa có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn xã N, xã T (trước đây là UBND xã H, UBND xã T). Tại Công văn số 10/UBND ngày 03/02/2025 của Ủy ban nhân dân xã H (nay là UBND xã N) xác định: Theo sổ mục kê và bản đồ đo đạc năm 2003, phần đất của ông H thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 15, diện tích 189m² nằm ngoài thửa đất số 111, tờ bản đồ số 15, diện tích 131,6m². Như vậy, phần đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng biệt với phần đất của ông H. Đồng thời, tại Công văn số: 36/CNVPĐKĐĐ ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ cũng xác định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là hợp pháp.

[2.3] Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Trung H đứng tên thể hiện vị trí phần đất ông H xin cấp quyền sử dụng đất mặt tiền giáp Sông C, chiều ngang 6,56m, chiều dài 28,5m, diện tích 187m². Theo đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất ông H đang sử dụng không có tranh chấp cũng có vị trí mặt tiền giáp với Sông C, chiều ngang 6,50m; chiều dài cạnh 28,91m và cạnh 28,62m, diện tích 194m².

[2.4] Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông T năm 2003 thể hiện: Mặt tiền giáp lộ xi măng; mặt hậu giáp thửa đất số 124 (thửa đất của ông H). Theo đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất ông H đúng với vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Hơn nữa, việc đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T thì ông H là người đăng ký trước ông T (ông H đăng ký năm 2001, ông T đăng ký năm 2003), nhưng ông T cũng không đăng ký và cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện nay tranh chấp. Từ khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 đến nay, ông H cũng không có yêu cầu, khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất này.

[2.6] Đối với những người làm chứng do ông H cung cấp, qua xác minh của Toà án cấp sơ thẩm thì những người này đều không xác định được cụ T5 (cha của ông H) là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T; những người này chỉ xác định khoảng năm 1985, cụ Thụ sinh S1 tại căn nhà hiện nay của ông H, cụ T5 có trồng một số hoa màu, cây ăn trái phía sau nhà (nay là phần đất tranh chấp giữa ông T và ông H). Năm 1988, ông Phạm Tấn S đến phần đất này cất nhà sinh sống một thời gian thì chuyển nhượng đất cho ông T. Trình bày của những người làm chứng phù hợp với trình bày của ông T và ông S là phần đất mà hiện nay ông H tranh chấp với ông T là do ông S chuyển nhượng lại cho ông T.

[2.7] Ông H cho rằng phần đất tranh chấp là của ông H, yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của ông H; do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H là có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí, đã được miễn dự nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Trung H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T (B) về việc buộc ông Dương Trung H phải tháo dỡ 01 phần căn nhà sau và trả lại diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1,6m², tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Trung H đối với ông Lê Minh T về việc buộc ông T trả lại cho ông H phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông Lê Minh T đứng tên diện tích 131,6m² (diện tích theo đo đạc thực tế 111,5m²) tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau).

(Có Mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 09/12/2024 kèm theo)

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 12.363.000 đồng và chi phí sao lục, thu thập tài liệu chứng cứ là 150.000 đồng, ông T phải chịu, ông T đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Trung H được miễn chịu án phí; ông Lê Minh T không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Trung H được miễn chịu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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 5- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5- 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**

Nguyễn Thành Lập