

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Bản án số: 249/2026/DS-PT

Ngày: 20 - 3 - 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên 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 Thị Ngọc Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 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: 63/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2026/QĐXX-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1964; CCCD: 09516400562; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1968; CCCD: 095068004800; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Sầm Thị Á, sinh năm: 1968; CCCD: 095168003455; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Huỳnh Hoàng K, sinh năm: 1964; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Cà Mau; địa chỉ: Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của nguyên đơn:

Trước năm 2000 bà Nguyễn Thị T được cha là ông Nguyễn Văn G cho phần đất nền nhà ngang 04m, dài 9,5m tại ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Bạc Liêu, nay là ấp K, xã P,

tỉnh Cà Mau. Những người con khác cũng được cho đất gồm: Ông Nguyễn Văn G1 01 nền, ông Nguyễn Văn C 01 nền ngang 03m, bà Nguyễn Thị Ú 01 nền ngang 03m, bà Nguyễn Thị V (D) 01 nền ngang 04m, bà Nguyễn Thị X 01 nền ngang 04m, còn lại cha bà bán cho ông T1 01 nền ngang 05m. Sau khi được cho đất, vợ chồng bà T cất nhà ở, đến năm 2003 được Ủy ban nhân dân xã cất cho 01 nhà tình thương, năm 2017 nhà xuống cấp, bà T sửa lại nhà, có coi nói, xây gạch. Năm 2023, Ủy ban nhân dân xã C1 thông báo cho làm giấy nhà đất, bà T đăng ký thì biết đất đã cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn H.

Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất ngang 04m x dài 9,5m thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 81 tại ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau) và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn H số BE 385214 số vào sổ CH 0867, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/6/2011.

- Theo trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn H:

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn G cho các con gồm: ông Nguyễn Văn C 01 nền nhà ngang 3,5m x dài 04m; ông Nguyễn Văn G1 01 nền. Phần đất tranh chấp trước đây là đất ao trũng, anh em không nhận nên để lại cho ông H. Cạnh đất ông H là đất của bà Nguyễn Thị Ú, kế tiếp là đất bà Nguyễn Thị D (đã sang nhượng cho ông L), kế tiếp là đất ông G cho bà T (hiện bà X đang ở), kế tiếp là đất còn lại của ông G sống cùng bà X. Khi bà T về ở bên chồng đã sang nhượng nền đất cho bà X. Sau đó, ông G bán nền đất của ông cho ông T1 nên cùng bà X cất nhà ở nền đất mua của bà T. Đối với nền đất tranh chấp thửa 53, tờ bản đồ 81 là do ông G cho ông H khoảng năm 1990, khi cho đất không làm giấy tờ. Sau đó, bà T có hỏi ông G mượn chỗ ở. Ông G nói: Muốn thì gặp vợ chồng thằng H hỏi nó. Bà T có hỏi, ông H nói: Tôi cho mượn ở, sau này con tôi lớn thì trả lại cho tôi. Khi cho mượn đất không làm giấy tờ. Khi địa phương có chủ trương cho đăng ký giấy đất, ông H đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian sau, bà T yêu cầu ông H đưa giấy để chuyển tên, ông H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và có yêu cầu bà T phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông.

- Theo trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Hoàng K (chồng bà T): Đồng ý như yêu cầu của bà T. Bổ sung thêm, khi ông G cho nền nhà thì vợ chồng ở được vài năm. Do làm ăn không được nên về bên ông K sống, nền nhà để lại cho ông G. Mấy năm sau ông G kêu về ở chỗ nền đất đang tranh chấp cho đến nay. Nền ông G cho trước đây ông G đã bán cho ông T1 (ông K có đơn xin vắng mọi giai đoạn tố tụng).

Bà Sầm Thị Á (vợ ông H): Đồng ý như ý kiến ông H.

Ủy ban nhân dân xã T: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 53 tờ bản đồ 81 do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng. Do không thu thập được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét được quy trình cấp giấy. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau, áp dụng Điều 26 của Luật đất đai năm 2024, Điều 163, Điều

166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết .

Công nhận bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng, kê khai và đăng ký phần đất diện tích 56m², thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 81. Vị trí Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Ú dài 14,56m; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C dài 14,52m; Hướng Nam giáp kênh xáng Cà Mau-Bạc Liêu dài 3,86m; Hướng Bắc giáp Quốc lộ A dài 3,86m.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 385214 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/6/2011, đứng tên ông Nguyễn Văn H tại thửa số 53 tờ bản đồ số 81 diện tích 56m², đất tại Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà T và ông K phải tháo dỡ nhà, công trình, trả lại đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết G2 nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà T ông K tháo dỡ nhà trả đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sầm Thị Á đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Nguyễn Thị T yêu cầu được công nhận phần đất tranh chấp diện tích 56m², thửa số 53, tờ bản đồ số 81 (bản đồ chính quy), tọa lạc ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 385214, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/6/2011 cho người đứng tên là ông Nguyễn Văn H. Theo nguyên đơn, đất tranh chấp có nguồn gốc do cha là ông Nguyễn Văn G cho bà T từ hơn 30 năm trước. Sau khi được cho đất, bà T cùng gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai; đã xây dựng nhà ở, được Nhà nước hỗ trợ nhà tình thương năm 2003, năm 2017 có sửa chữa xây gạch, coi nói mở rộng không có tranh chấp. Năm 2023, bà T biết ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần đất bà đang sử dụng là không đúng thực tế nên bà yêu cầu được công nhận quyền sử dụng

đất và hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H. Theo bị đơn, phần đất tranh chấp do cha là ông Nguyễn Văn G cho ông H khoảng năm 1989-1990, lúc này đất là ao trũng các anh chị em khác không nhận, ông là người nhận đất. Đất bà T được cho bà đã chuyển nhượng lại cho ông G, hiện bà X đang ở. Trước đây bà T có hỏi mượn đất của ông để cất nhà ở, ông đồng ý cho mượn, không có lập giấy tờ. Năm 2011, ông đã đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu của bà T và yêu cầu bà T trả lại đất cho ông.

[2] Xét thấy, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn G cho lại các con, không lập giấy tờ. Tuy nhiên, việc ông G đã cho đất bà T hay ông H thì các bên không thống nhất, không có tài liệu, giấy tờ để chứng minh. Ông H kháng cáo xác định đất tranh chấp là của ông được cha là ông giữ cho, sau đó ông cho bà T mượn cất nhà ở. Bà T không thừa nhận mượn đất của ông H. Ông H không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Những người anh, chị, em trong gia đình cũng không ai thừa nhận ông G có cho đất ông H. Ngược lại, bà T xác định đất là của ông G cho bà được nhiều anh chị em trong gia đình xác nhận. Thực tế bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất có cất nhà ở trên phần đất từ nhiều năm và từ năm 2003 đã được chính quyền địa phương cất cho nhà tình thương trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận từ khi ông cưới vợ đã về sống bên nhà vợ, không ở trên phần đất tranh chấp. Bà T là người trực tiếp bồi đắp nền đất từ ao trũng thành nền cất nhà ở liên tục, lâu dài cho đến nay. Do vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, người làm chứng thể hiện không có cơ sở để chấp nhận bà T mượn đất của ông H, có cơ sở xác định bà T được cho đất và đã sử dụng đất ổn định trên 30 năm; quá trình sử dụng là công khai, liên tục, không bị tranh chấp trong thời gian dài. Án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện, công nhận phần đất tranh chấp là của bà T là có căn cứ pháp luật.

[3] Xét khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn H tại thửa số 53 tờ bản đồ số 81 diện tích 56m² đất tại Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 385214 do UBND huyện G cấp ngày 07/6/2011 thấy rằng: Cơ quan có thẩm quyền không cung cấp được hồ sơ cấp giấy để làm rõ căn cứ, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm cấp giấy cũng như trong suốt quá trình trước và sau đó, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất một cách ổn định, liên tục, công khai và không bị tranh chấp. Những người trong gia đình cũng có lời khai xác định không ký thủ tục cho ông H đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, ông H không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm bà T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thực tế sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu của bà T, công nhận quyền sử dụng đất cho bà T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thực tế là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng ông Nguyễn Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử đối với các đương sự.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 26 của Luật đất đai năm 2024, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết .

Công nhận bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng, kê khai và đăng ký phần đất diện tích 56m² đất thuộc thửa số 53 tờ bản đồ số 81 theo bản đồ chính quy. Đất có vị trí H: Giáp đất bà Nguyễn Thị Ú dài 14.56m; Hướng Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn C dài 14.52m; Hướng Nam: Giáp kênh sáng Cà Mau – Bạc Liêu dài 3.86m; Hướng B: Giáp Quốc Lộ A dài 3.86m.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 385214, do Ủy ban nhân dân huyện G (tỉnh Bạc Liêu cũ) cấp ngày 07/6/2011 cho ông Nguyễn Văn H tại thửa số 53, tờ bản đồ số 81, diện tích 56m², đất tọa lạc tại Ấp K, xã P, tỉnh Cà Mau.

3. Căn cứ các Điều 147, 148 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 và lệ phí Tòa án;

Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Buộc ông Nguyễn Văn H phải nộp 2.310.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết . Bà Nguyễn Thị T đã dự nộp tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 5.000.000 đồng được nhận lại từ ông H là 2.310.000 đồng và nhận lại tại Tòa án nhân dân Khu Vực 8 -Cà Mau là 2.690.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng. Bà T đã dự nộp tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009213 ngày 08/10/2024 được hoàn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng; ngày 14/10/2025 ông H có dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0001812 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu án phí.

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 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 của 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;
- VKSNN khu vực 8 - Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 8 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

Trần Trọng Nhân