

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

Bản án số: 324/2026/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 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 Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 718/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1960 (có mặt); CCCD số 096060006798, cấp ngày 25/8/2021 và bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1968 (có mặt); CCCD số 096168012195, cấp ngày 28/9/2021; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1958 (có mặt); CCCD số 096158004694, cấp ngày 28/9/2021; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau.

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

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau).

- Chị Giang Thị Ánh M, sinh năm 1982 (con ông B1, bà H; vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Số A, tỉnh lộ 15, xã T, C, TP Hồ Chí Minh.

- Chị Giang Thị Ánh N1, sinh năm 1985 (con ông B1, bà H; vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, C, TP Hồ Chí Minh.

- Anh Giang Đình V, sinh năm 1988 (con ông B1, bà H; vắng mặt).

- Anh Giang Tấn D, sinh năm 1997 (con ông B1, bà H; vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974 (vắng mặt).

- Bà Dương Kiều O (vợ ông B; vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Ủy ban nhân dân xã T (vắng mặt); Địa chỉ: Khóm A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Ngân hàng N2 (gọi tắt A); Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, TP Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của A: Ông Phạm Anh C, chức vụ: Phó giám đốc (văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022).

4. *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị Mỹ H (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q tranh chấp với bà Hồ Thị Mỹ H phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 780m², tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số Y 588298 ngày 10/11/2003 do vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đứng tên, đồng thời thuộc một phần thửa đất số 355, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0081860 cấp ngày 28/02/1996 do ông Giang Văn B1 đứng tên.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước năm 1998, do ông Nguyễn Văn C1 (cha của ông Nguyễn Thanh B) quản lý sử dụng, ông Nguyễn Văn C1 đã kê khai cho con là ông Nguyễn Thanh B đứng tên và ông Nguyễn Thanh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0179103 ngày 17/3/1995 (cấp theo quyết định số 206/QĐ-UB ngày 30/5/1994). Theo sơ đồ khu đất thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 598 tờ bản đồ số 19, diện tích 885m². Khoảng năm 1997, ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh B tặng cho phần đất trên cho ông Nguyễn Văn Ú cất nhà, mở phòng mạch để điều trị bệnh. Đến ngày 08/10/2000, ông Nguyễn Văn Ú chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1, thủ tục chuyển nhượng và sang tên do ông Nguyễn Thanh B trực tiếp giao dịch và thực hiện. Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất Số Y 588298, ngày 10/11/2003, thửa đất số 598, tờ bản đồ số 19, diện tích 885m². Trong diện tích đất được cấp cho ông Nguyễn Thanh B thì có phần đất thuộc thửa đất số 357 tờ bản đồ số 15 (giáp thửa đất đang tranh chấp) ông Nguyễn Thanh B thừa nhận là đất của ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H và do vợ chồng ông Giang Văn B1 sử dụng nhưng lại cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Thanh B.

Năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đã chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 19, diện tích 885m² cho vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q, việc chuyển nhượng chưa được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, bà Hồ Thị Mỹ H và ông Giang Văn B1 (*ông B1 đã chết năm 2021*) vào chiếm phần đất của vợ chồng ông Phạm Quốc T, chặt phá cây trồng và dẫn đến tranh chấp. Trong thời gian chờ cơ quan giải quyết vụ việc thì vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H tiếp tục thuê cơ giới cuốc phá mặt bằng, dùng cây cắm, xĩa bực sông; cất chuồng trại chăn nuôi, trồng cây trên đất và sử dụng đến nay.

Ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q xác định phần đất do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và sử dụng trong thời gian dài. Việc bà Hồ Thị Mỹ H ngang nhiên vào chiếm giữ đất, chặt phá cây trồng là không đúng qui định của pháp luật nên khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị Mỹ H, những người có liên quan tháo dỡ các công trình để trả lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 780m² và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm bằng số tiền là 10.000.000 đồng.

Bà Hồ Thị Mỹ H cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồ Thành L (cha của bà Hồ Thị Mỹ H) được Nhà nước cấp theo diện chính sách. Năm 1982, ông Hồ Thành L tặng cho phần đất cho vợ chồng bà (chồng bà là ông Giang Văn B1). Ông Giang Văn B1 kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/1996, diện tích 30.960m² thuộc thửa số 041, 355, 356 tờ bản đồ số 10, 15. Sau khi được tặng cho đất thì vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng. Riêng phần đất tranh chấp có diện tích 885m² thì vợ chồng bà không có quản lý, sử dụng vì có tranh chấp với ông Nguyễn Văn C1 từ năm 1982. Năm 2017, khi thực hiện việc đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Giang Văn B1 phát hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần diện tích tại thửa đất 355, tờ bản đồ số 15 đã được cấp cho ông Nguyễn Văn N với diện tích 885m² nên từ đó vợ chồng bà đã chiếm lại đất để quản lý, sử dụng nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q.

Ông Lê Thanh B2 cho rằng, nguồn gốc phần đất tranh chấp cùng với việc kê khai cấp quyền sử dụng đất, tặng cho ông Nguyễn Văn Ú rồi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Quốc T là đúng với diễn biến vụ việc đã nêu. Ông và cha của ông

(là ông Nguyễn Văn C1) không có mượn đất của vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp đã được thực hiện cấp cho ông trước khi cấp cho ông Giang Văn B1 và thửa đất tranh chấp vẫn được tiếp tục cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N vào năm 2003 tại thửa đất số 598 nhưng khi cấp quyền sử dụng đất cho ông Giang Văn B1 tại thửa đất số 355 tờ bản đồ số 15 thì cấp chồng lấn diện tích phần đất tại thửa đất số 598 đã cấp cho ông trước đó. Ngoài ra, trong diện tích đất cấp quyền sử dụng đất cho ông thì có phần đất tại thửa đất số 357 là phần đất của vợ chồng ông Giang Văn B1 nhưng lại cấp quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

Ngân hàng N2 – Chính nhánh Huyện T xác định anh Giang Tấn D (con của bà Hồ Thị Mỹ H) có vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng vào ngày 21/11/2024, thời hạn trả nợ cuối cùng 20/11/2025, số tiền vay 280.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 07/08/2025 là 5.316.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 285.316.000 đồng. Tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 30.960m² theo giấy chứng nhận số E 0081860 do ông Giang Văn B1 đứng tên đã được chuyển tên quyền sử dụng cho anh Giang Tấn D vào ngày 21/12/2022 với hình thức là thừa kế (chỉnh lý biên động trang 4). Nên việc giải quyết tranh chấp có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và biên động đến tài sản thế chấp yêu cầu buộc người vay phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn và lãi nợ vay theo hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q. Buộc bà Hồ Thị Mỹ H, chị Giang Thị Ánh M, chị Giang Thị Ánh N1, anh Giang Đình V, anh Giang Tấn D giao trả cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q phần đất theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 28/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P thuộc thửa giả định số 1, 2 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt giáp kênh xáng Láng Trâm mốc M1, M2, N1, N2, N3, M3 dài 22.63m; cạnh giáp thửa 1086 (Bền) mốc M4, M5, M6 dài 27.45m; cạnh bên phải (nhìn từ kênh L trở vô) giáp thửa 1087 mốc M1, M6 dài 36.41m; cạnh bên trái (nhìn từ) giáp kênh cấp 3 mốc M3, N4, N5, M4 dài 28.09m, tổng diện tích 780m².

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Giang Văn B1 cấp theo quyết định số 206/QĐ.UB ngày 30/5/1994, số phát hành E 0081860, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12494, cấp ngày 28/02/1996 (để thừa kế cho Giang Tấn D ngày 21/12/2022) thuộc một phần thửa 355 tờ bản đồ số 15.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 7502LCL202300953/HĐTC ngày 05/7/2023 giữa Ngân hàng N2 với anh Giang Tấn D tương đương với phần diện tích đất giao cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q sử dụng.

- Ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q được liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc anh Giang Tấn D và bà Hồ Thị Mỹ H bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Buộc bà Hồ Thị Mỹ H, chị Giang Thị Ánh M, chị Giang Thị Ánh N1, anh Giang Đình V, anh Giang Tấn D khai thác, di dời các cây trồng và tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp trả đất lại cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q. Giữ y các cây ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q trồng.

- Buộc anh Giang Tấn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 số tiền vốn vay 280.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 07/08/2025 là 5.316.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 285.316.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu ba trăm mười sáu nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/8/2025 đến khi thanh toán dứt nợ cho A, mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký với A. Trường hợp anh D không thanh toán nợ thì A có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ cho A.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 08/10/2025, bà Hồ Thị Mỹ H kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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. Về nội dung, 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 bà Hồ Thị Mỹ H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ H được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q tranh chấp với bà Hồ Thị Mỹ H về quyền sử dụng đối với phần đất theo đo đạc thực tế

có diện tích 780m², tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bị đơn cho thấy:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp theo ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q xác định là đất của ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Văn C1 đã kê khai cho con là ông Nguyễn Thanh B đứng tên quyền sử dụng đất từ năm 1995. Năm 1997, ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh B tặng cho phần đất trên cho ông Nguyễn Văn Ú và đến năm 2000 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1. Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, thửa đất số 598, tờ bản đồ số 19, diện tích 885m². Năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q. Năm 2017, bà Hồ Thị Mỹ H và ông Giang Văn B1 vào chiếm phần đất của vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q với lý do là phần đất có nguồn gốc của ông Hồ Thành L (cha của bà Hồ Thị Mỹ H) được cấp theo diện chính sách, cho lại cho vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H. Ông Giang Văn B1 kê khai và cũng đã được cấp quyền sử dụng đất tại một phần diện tích thuộc thửa đất số 355 tờ bản đồ số 15.

[3.2] Xét về hồ sơ đất đai cho thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0179103 ngày 17/3/1995 thì ông Nguyễn Thanh B không được cấp diện tích phần đất tại thửa đất số 598 này trong khi thửa đất này đang do ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng nhưng lại được cấp quyền sử dụng cho ông Giang Văn B1 tại một phần diện tích thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 15 (cấp vào năm 1996). Bên cạnh đó, phần đất tiếp giáp với thửa đất số 598 là thửa đất số 357 do vợ chồng ông Giang Văn B1 quản lý sử dụng thì ông Giang Văn B1 không được cấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 357 mà lại cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B. Việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B và ông Giang Văn B1 không thể hiện việc đo đạc, xác định vị trí, diện tích đất trên thực địa mà chỉ thông qua việc kê khai của người sử dụng đất. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thanh B sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 thì ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 đã được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 19, diện tích 885m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số Y 588298, ngày 10/11/2003. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 là cấp đúng vị trí thửa đất, cấp đúng người sử dụng đất nhưng lại cấp chồng lấn một phần diện tích thửa đất số 355 đã cấp quyền sử dụng trước đó cho ông Giang Văn B1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0081860 ngày 28/02/1996.

Tại biên bản làm việc ngày 14/4/2026, Văn phòng Đ đã xác định là khi cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B tại thửa đất số 357, sau đó ông Nguyễn Thanh B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và vợ chồng ông Nguyễn Văn N đã được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 598, khi cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N có chồng lần một phần diện tích đất tại thửa 355 đã cấp cho ông Giang Văn B1. Tại khu vực đất đang tranh chấp, ngoài thửa đất số 598 đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N thì ông Nguyễn Thanh B không còn thửa đất nào khác tại khu vực này.

Từ hồ sơ đất đai nêu trên cho thấy, phần đất tranh chấp tại thửa đất số 598 không do vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H, ông Giang Văn B1 quản lý, sử dụng nhưng lại được cấp quyền sử dụng tại thửa đất số 355 bao trùm luôn cả phần diện tích đất đang do ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Thanh B quản lý, sử dụng (tại thửa 598 hiện đang tranh chấp). Còn diện tích đất tại thửa đất số 357 là đất không có tranh chấp và do vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H, ông Giang Văn B1 quản lý sử dụng nhưng lại được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0179103 ngày 17/3/1995. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Giang Văn B1 tại thửa đất số 355 thì có phần đất (thuộc thửa đất số 598 đang tranh chấp) do ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh B quản lý, sử dụng đất nên việc cấp quyền sử dụng đất thuộc diện tích thửa đất số 355 cho ông Giang Văn B1 là không đảm bảo quy định của pháp luật, cấp không đúng người sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh B và ông Giang Văn B1 đã có sự sai sót, nhầm lẫn về vị trí thửa đất, người sử dụng đất được cấp quyền sử dụng.

[3.3] Xét về quá trình sử dụng đất thì từ trước năm 2017, phần đất tranh chấp không do ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H quản lý, sử dụng mà người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C1. Sau đó, được tặng cho lại ông Nguyễn Văn Ú xây cất phòng mạch khám bệnh. Đến tháng 10/2000, chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn N cũng đã xây cất nhà ở, làm cơ sở kinh doanh. Năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q. Vợ chồng ông Phạm Quốc T được giao đất và trồng cây lâu năm, trồng cây ăn trái, quản lý sử dụng đất cho đến năm 2017 không có sự phản đối của vợ chồng ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H. Năm 2017, ông Giang Văn B1 mới phát hiện phần diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông và cũng được cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N nên vợ chồng ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H mới vào chiếm giữ đất, chặt phá cây trồng, xây dựng chuồng trại để chăn nuôi. Bà Hồ Thị Mỹ H cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc một phần diện tích đất được Nhà nước cấp cho ông Hồ Thành L theo diện chính sách và vợ chồng bà đã cho ông Nguyễn Văn C1 mượn đất để sử dụng. Tuy nhiên, ngoài việc cấp quyền sử dụng đất như đã nhận định trên thì không có căn cứ

nào để chứng minh là ông Nguyễn Văn C1 mượn đất. Kể cả việc tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn C1 từ năm 1982 thì ngoài lời khai của bà Hồ Thị Mỹ H thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh, hơn nữa nếu có việc tranh chấp phát sinh từ năm 1982 thì không có đủ điều kiện để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C1, ông Giang Văn B1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn N. Trải qua thời gian dài sử dụng đất, xây cất nhà ở, công trình trên đất, trồng cây lâu năm, tặng cho và chuyển nhượng đất qua nhiều người nhưng vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H không phản đối, không khởi kiện, cho đến khi phát hiện phần đất được cấp quyền sử dụng thì mới vào chiếm giữ đất. Từ các căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H là phù hợp và có căn cứ.

Hiện tại, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 với ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q các bên không có ý kiến tranh chấp và phần đất chuyển nhượng cũng đã được vợ chồng ông Nguyễn Văn N giao cho vợ chồng ông Phạm Quốc T từ năm 2004. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hồ Thị Mỹ H cùng với những người có quyền, nghĩa vụ liên quan, người thuộc hàng thừa kế của ông Giang Văn B1 tháo dỡ, di dời các công trình, cây trồng trên đất tranh chấp để giao trả lại đất cho vợ chồng ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q là phù hợp.

[3.4] Đối với việc anh Hồ Tấn D1 thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Giang Văn B1, bà Hồ Thị Mỹ H bao gồm toàn bộ diện tích đất tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật cũng như việc thế chấp quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp cho Ngân hàng để vay tiền là không đúng với quy định chung. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0081860 ngày 28/02/1996 do ông Giang Văn B1 đứng tên chuyển quyền sử dụng cho anh Giang Tấn D thừa kế được chỉnh lý biến động đất đai từ ngày 21/12/2002 và hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến diện tích phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế là tổng diện tích 780m² là có căn cứ.

[3.5] Đối với thiệt hại tài sản đã xảy ra về cây trồng, cải tạo mặt bằng thì các bên thống nhất mức thiệt hại tương đương số tiền 10.000.000 đồng. Do phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ H nhưng bà Hồ Thị Mỹ H đã vào chiếm đất, chặt phá cây trồng gây ra thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Quốc T. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hồ Thị Mỹ H và anh Giang Tấn D chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Quốc T là có căn cứ.

[4] Từ những căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù

hợp, nên chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Mỹ H về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng bà Hồ Thị Mỹ H đã rút lại yêu cầu phản tố cùng với việc ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q rút yêu cầu về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Mỹ H, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q là đúng quy định của pháp luật.

[7] Phần đất do ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và hiện nay các bên không có ý kiến tranh chấp nên giao cho các bên tự thỏa thuận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu xem xét cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8] Việc anh Giang Tân D vay tiền và thế chấp tài sản để vay tiền tại Ngân hàng N2 Chi nhánh T2 đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và các bên đương sự không kháng cáo.

[9] Bà Hồ Thị Mỹ H được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hồ Thị Mỹ H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 26; 34, 147, 157; 165, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164; 165, 166, 175, 180, 182, 183, 595 của Bộ luật Dân sự; Điều 31, 100, 166; 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q. Buộc bà Hồ Thị Mỹ H, chị Giang Thị Ánh M, chị Giang Thị Ánh N1, anh Giang Đình V, anh Giang Tân D tháo dỡ, di dời các công trình, cây trồng trên đất để trả lại đất cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q phần đất có diện tích 780m², tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Cà Mau. Vị trí phần đất buộc giao trả được xác định tại thửa đất số 1 và thửa đất số 2, theo các mốc: M1M2N1N2N3M3N4N5M4M5M6 của Bản trích đo hiện trạng ngày 28/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P (*kèm theo bản trích đo*).

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0081860, ngày 28/02/1996 do ông Giang Văn B1 đứng tên (chuyển quyền sử dụng cho anh Giang Tân D thừa kế được chỉnh lý biến động đất đai ngày 21/12/2022) đối với phần đất

có diện tích 780m² thuộc một phần thửa 355 tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số E 0081860, ngày 28/02/1996.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 7502LCL202300953/HĐTC ngày 05/7/2023 giữa Ngân hàng N2 với anh Giang Tấn D tương đương với phần diện tích đất 780m² giao cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q.

- Buộc bà Hồ Thị Mỹ H và anh Giang Tấn D bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q bằng số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Buộc anh Giang Tấn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N2 số tiền vốn gốc là 280.000.000 đồng, số tiền lãi suất tính đến ngày 07/08/2025 là 5.316.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 285.316.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu ba trăm mười sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày 08/8/2025, anh Giang Tấn D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. Trường hợp anh Giang Tấn D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên, thì buộc anh Giang Tấn D phải có trách nhiệm giao tài sản thế chấp cho Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo luật định.

- Buộc bà Hồ Thị Mỹ H và anh Giang Tấn D hoàn trả lại cho ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q chi phí thẩm định, đo đạc là 5.026.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 5.060.000 đồng, tổng cộng là 10.086.000 đồng (mười triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm anh Giang Tấn D phải chịu số tiền 16.451.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm năm mươi một nghìn đồng). Bà Hồ Thị Mỹ H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Quốc T, bà Huỳnh Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận tại tiền tạm ứng án phí là 1.710.000 đồng theo

biên lai thu tiền số 0015234 ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cà Mau) và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 0012174 ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh C. Ngân hàng N2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 7.132.900 đồng (bảy triệu một trăm ba mươi hai nghìn chín trăm đồng) tại biên lai thu tiền số 0012217 ngày 13/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hồ Thị Mỹ H.

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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – 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 Thế Phương