

Bản án số: 378/2026/DS-PT

Ngày: 28 - 5 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH QUỐC 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế;

Bà Tiêu Hồng Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1947; Căn cước công dân số: 096047002817; cấp ngày: 09/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn H: Ông Nguyễn Hải D, là Trợ giúp viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hà Phương N, sinh năm 1973; Căn cước công dân số: 096073009384; cấp ngày: 30/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Ông Trương Minh K, sinh năm 1965; Căn cước số: 096065009118, cấp ngày: 23/01/2025, nơi cấp: Bộ C1; Cư trú tại: Khóm G, phường H, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2026) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Quốc V, sinh năm 1965 (vắng mặt);
2. Bà Hà Kim T, sinh năm 1967 (vắng mặt);
3. Bà Hà Thị Kiều L, sinh năm 1971 (vắng mặt);
4. Bà Hà Kiều L1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Vào khoảng năm 1969 ông H được cha mẹ tặng cho phần đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, ông quản lý. Đến năm 1980, ông nhận chuyển nhượng thêm của mẹ ông là cụ Quách Kim H1 (đã chết năm 2008) 02 phần đất với diện tích 04 công tầm lớn, với giá 40 giạ lúa. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng và ông có quản lý sử dụng 02 công trên phần đất này, còn lại 02 công do mẹ ông cho người khác thuê nên chưa giao đất cho ông.

Đến ngày 15/8/1995 ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CN QSDĐ) với diện tích 40.700m² tọa lạc ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, tờ bản đồ số 01, thuộc thửa đất số 280, 281, 282, 283, 284 và 544. Thời điểm làm thủ tục ông mới phát hiện trong phần đất ông đã nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột thuộc thửa 283 với diện tích 2.660m² do chị ruột ông là Lê Kim Đ quản lý, sử dụng. Đến năm 2008 mẹ ông mất, ông đã nhiều lần yêu cầu bà Lê Kim Đ giao trả lại thửa đất 283 nêu trên cho ông nhưng bà Đ không đồng ý. Do hoàn cảnh, điều kiện khó khăn nên ông chưa khởi kiện. Năm 2014 bà Lê Kim Đ chết, ông Hà Phương N (con bà Đ) là người trực tiếp quản lý phần đất. Do đó, nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Phương N trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 2.936,7m², thuộc thửa 283 tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến gì khác.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trương Minh K trình bày:*

Nguồn gốc phần đất trước đây là của bà ngoại ông N là cụ Quách Kim H1 cho mẹ ông là bà Lê Kim Đ. Sau khi mẹ ông chết thì ông quản lý, sử dụng cho đến nay. Mẹ ông N là bà Lê Kim Đ cũng được Nhà nước cấp đất bà Đ đã quản lý, sử dụng phần đất đến khi già yếu và đến ông N quản lý, sử dụng từ trước đến nay hiện trạng vẫn như ban đầu, không có gì thay đổi. Ông N không có lần chiếm hay sử dụng phần đất của ông H. Ông N chỉ quản lý, sử dụng đúng hiện trạng phần đất từ trước đến nay. Ông N không đồng ý trả lại phần đất theo yêu cầu của ông Lê Văn H. Hiện tại cha mẹ ông đã chết, ông có tất cả 05 anh em gồm: Ông Hà Quốc V, bà Hà Kim T, bà Hà Thị Kiều L, bà Hà Kiều Lê. Đối với kết quả đo đạc và định giá ông N thống nhất, không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:104/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H buộc ông Hà Phương N trả lại cho ông Lê Văn H phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.936,7m² tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 12/3/2026 ông Lê Văn H là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông H, buộc ông Hà Phương N phải giao trả cho ông H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.936,7m², tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau; buộc ông N phải trả lại cho ông H tiền chi phí đo đạc, định giá là 17.388.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Hải D trình bày: Ông Lê Văn H chuyển nhượng phần đất 04 công của mẹ là cụ Quách Kim H1 nhưng chỉ quản lý, sử dụng 02 công, còn 02 công do chị ruột là bà Lê Kim Đ quản lý. Việc chuyển nhượng tuy không có văn bản nhưng có em ruột ông H và bà Đ là bà Lê Thị Ú làm chứng, bà Ú có làm xác nhận. Ông H được cấp giấy CN QSDĐ bao gồm thửa số 283 do bà Đ và con là ông Hà Phương N quản lý, sử dụng. Năm 2013 ông H có làm đơn gửi Chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết nhưng không biết lý do gì mà biên bản không ghi nội dung tranh chấp phần đất thửa 283 mà ghi tranh chấp 100m². Lời trình bày của con ông H là Lê Thanh T1 về việc có phần đất tranh chấp là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Hà Phương N trả lại cho ông H phần đất 2.936,7m².

Ông Trương Minh K trình bày: Lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn H là nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm

quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại Công văn số 05/CNMT-TV869, ngày 11/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T4 xác định phần đất đang tranh chấp giữa ông H và ông Hà Phương N tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau theo trích đo hiện trạng ngày 22/10/2025 nằm trong giấy CN QSDĐ của ông H thuộc một phần thửa số 283 và thửa số 284, tờ bản đồ số 1.

[2.2] Tại Đơn khởi kiện ngày 29/7/2024 và Bản tự khai ngày 29/7/2024, ông H xác định: “Vào khoảng năm 1969, tôi được cha mẹ tặng cho phần đất nông nghiệp nay tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, tôi quản lý và sử dụng trên phần đất này cho đến năm 1980 thì tôi có nhận chuyển nhượng thêm 01 phần đất nữa từ mẹ ruột của tôi là bà Quách Kim H1 (nay đã mất vào năm 2008) và quản lý, sử dụng ổn định trên phần đất này. Đến ngày 29/6/1995 tôi đã được UBND huyện C cấp giấy CN QSDĐ số E 0623201; phần đất gồm các thửa đất số: 280, 281, 282, 283, 284 và 544 tờ bản đồ số 01 với tổng diện tích là 40.700m²; đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, do tôi Lê Văn H đứng tên trên giấy CN QSDĐ. Thời điểm làm thủ tục để cấp giấy CN QSDĐ tôi mới phát hiện trong phần đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột của tôi có thửa đất số 283 với diện tích 2.660m² hiện đang do chị ruột của tôi là bà Lê Kim Đ quản lý, sử dụng...” (bút lục 12).

Lời trình bày nêu trên của ông H thể hiện nội dung sự việc như sau: Khi ông H và chị ruột là bà Đ được mẹ là cụ Quách Kim H1 cho tặng phần đất và sau đó ông H chuyển nhượng thêm đất của cụ H1 thì ông H, bà Đ mỗi người đã quản lý, sử dụng phần đất của mình (cặp ranh với nhau) ổn định và cùng làm đơn xin cấp giấy CN QSDĐ cùng ngày 15/5/1995, cùng được cấp giấy CN QSDĐ ngày 15/8/1995. Đến khi được cấp giấy CN QSDĐ ông mới thấy trong giấy CN QSDĐ của ông có thửa số 283 do bà Lê Kim Đ quản lý, sử dụng. Điều này cho thấy phần nhận định của Bản án sơ thẩm về việc cấp giấy CN QSDĐ sai vị trí, là có căn cứ.

[2.3] Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/10/2025, ông Lê Thanh T1 (là con ông H) trình bày: “Trước đây vào năm 1995, ông có cố phần đất của bà Lê Kim Đ, diện tích khoảng 02 công tầm lớn đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P (nay là ấp C, xã P), tỉnh Cà Mau. Thời gian cố là 03 năm, giá cố 04 chỉ vàng 24K. Sau khi hết hạn hợp đồng, bà Lê Kim Đ chuộc lại phần đất nhưng không trả đủ số vàng, sau khi hết hạn khoảng 01 năm thì bà Đ mới trả đủ vàng cho ông. Phần đất hiện đang tranh chấp giữa ông H và ông N là phần đất ông cố trước đây của bà Lê Kim Đ.” (bút lục 82).

Lời trình bày của ông T1 như nêu trên cho thấy phần đất tranh chấp là của bà Đ, không phải của ông H, vì nếu là đất của ông H thì không thể có việc bà Đ cố đất cho ông T1 (là con của ông H), trong khi phần đất của ông H và phần đất của bà Đ giáp ranh nhau.

[2.4] Tại Tờ yêu cầu do ông H ký ngày 25/10/2013, gửi Ban N1, có nội dung: “Tôi có tranh chấp phần đất của ông Hà Phương N cùng cư ngụ tại ấp C, xã P, huyện

P, Cà Mau, lý do như sau: Tôi có thửa đất 283 nhưng ông Hà Phương N, bà Lê Kim Đ không đứng trong quyền sử dụng mà còn lấn chiếm vào thửa 284 của tôi nay đã trên 100m² mà còn đem cơ giới bỏ đất qua bờ tôi để tiếp tục lấn thêm nữa nhưng thửa đất 283 này chỉ 2 công tầm lớn mà gọi là đất vườn nhưng trước khi ông N đem xáng vào lấn gần nhưt đây tôi có nói là ông phải lấp mương chớ không bỏ đất lên bờ tràn qua đất tôi vì bờ ông quá nhỏ mà xáng thì lớn như vậy ông N vẫn không chịu làm vậy mà tiếp tục bỏ qua bờ tôi nữa... (bút lục 01).

Bên cạnh đó, tại Biên bản hòa giải ngày 13/12/2013 do Ban hòa giải ấp Chà Là, xã P lập, với nội dung giải quyết đơn yêu cầu của ông Lê Văn H yêu cầu về việc ông Hà Phương N lấn khoảng 100m² cập ranh đất với ông H. Kết quả hòa giải không thành (bút lục 03).

Từ nội dung tranh chấp tại Tòa yêu cầu và Biên bản hòa giải nêu trên cho thấy năm 2013 ông H đã mặc nhiên thừa nhận phần đất đang tranh chấp thửa 283 là thuộc quyền sử dụng của bà Lê Kim Đ và ông Hà Phương N nên ông H chỉ tranh chấp phần 100m² mà ông N đã kê xáng mức lấn qua thửa đất 284 của ông H.

[2.5] Đối với xác nhận của bà Lê Thị Ú về việc bà biết ông H chuyển nhượng phần đất của mẹ là cụ Quách Kim H1. Điều này không thể chứng minh phần đất chuyển nhượng là đất tranh chấp, hiện do ông Hà Phương N quản lý, sử dụng.

[3] Từ những căn cứ và phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu ông Hà Phương N trả lại phần đất 2.936,7m² tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau là có căn cứ. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên ông Lê Văn H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là đúng.

Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự liên hệ Cơ quan chức năng để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H được miễn do là người cao tuổi.

[6] 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.

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 Lê Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc buộc ông Hà Phương N trả lại cho ông Lê Văn H phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.936,7m² tọa lạc tại ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

Các đương sự liên hệ Cơ quan chức năng để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá là 17.388.000 đồng buộc ông Lê Văn H phải chịu toàn bộ (Ông Lê Văn H đã thanh toán xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Lê Văn H được miễn.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 - 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**

Đỗ Cao Khánh