

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

Bản án số: 396/2026/DS -PT
Ngày: 05 - 6 - 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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 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: 758/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954; CCCD số: 095054005926; Địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985; Địa chỉ: số 42 K, khóm 2, phường V, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Tấn A, sinh năm 1931, CCCD số: 095031001763 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1985, CCCD số: 095084011186 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
 2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp T1, xã G, tỉnh Cà Mau (có mặt).
 3. Ông Nguyễn Minh C1, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp 10, xã K, huyện U1, tỉnh Cà Mau (nay là xã N, tỉnh Cà Mau).
 4. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau (có mặt).
 5. Ông Trần Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau (có mặt).
 6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
 7. Ủy ban nhân dân xã G. Địa chỉ: ấp 4, xã G, tỉnh Cà Mau; đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Hoàng N1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G (vắng mặt).
- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Tấn A, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Hơn 40 năm trước, mẹ ông là cụ Trần Thị T1, sinh năm 1924 (chết năm 2022) có khai phá diện tích đất chiều ngang dọc theo lộ kinh là 36m, chiều dài 36m, tổng diện tích 1.296m² tại ấp T, xã L1, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi, khai phá cụ T1 trực tiếp cải tạo, bồi lấp nền bằng phẳng và quản lý sử dụng cất nhà ở, trồng trọt, chăn nuôi trên phần đất này. Đến năm 1990, do mẹ ông tặng cho lại ông phần đất này để sử dụng và canh tác. Năm 2015 ông T có chuyển cho ông Trần Văn H diện tích đất ngang 18m x dài 36m. Đến năm 2016, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N diện tích ngang 9m x dài 36m, khi chuyển nhượng do chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên có ghi giấy tay, những người giáp ranh ký tên, trong đó có ông Tấn A.

Qua tìm hiểu cũng như liên hệ những người quen thì mới biết được ông Phạm Tấn A được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896 vào ngày 01/12/2007 với tổng diện tích 4991,3m², đất thuộc thửa 355, 363 tờ bản đồ số 14; đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (Giấy chứng nhận đã cấp luôn phần đất 1.296m² của gia đình ông). Đến ngày 18/10/2020, ông Phạm Tấn A tặng cho con là ông Phạm Văn C.

Từ các nội dung trên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896 đối với diện tích 1.296m² thuộc thửa đất số 355, 363 tờ bản đồ số 14 của ông Phạm Tấn A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp vào ngày 01/12/2007. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C đối với diện tích 1.296m² thuộc thửa

đất số 355, 363 tờ bản đồ số 14; đất tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Phạm Văn C cũng là người đại diện cho bị đơn ông Phạm Tấn A trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây của ông nội là ông Phạm Văn Thế cho cha ông là ông Phạm Tấn A vào năm 1990 quản lý sử dụng cho đến nay. Khi cho là đất trồng lúa, cha ông là người trực tiếp canh tác trồng lúa trên phần đất này. Bà T1 là mẹ ruột của ông T nuôi vịt, gà kê ruộng lúa của cha ông, nên cha ông mới cho bà T1 mượn để nuôi gà, vịt khỏi phá lúa của cha ông. Sau khi bà T1 chết thì con bà là ông T tiếp tục sử dụng, do cho mượn nên chưa có lấy lại. Kế bên đất ông T thì cha ông còn cho nhiều người khác đến ở như ông T1, bà X1, bà hai T2, sau đó những người này chuyển đi nơi khác ở.

Khoảng tháng 10/2023 ông Trần Văn H đến cất nhà để ở trên chính phần đất mà con ông T mới chuyển đi thì cha ông đã ra ngăn cản không cho cất nhưng ông H cố tình khai phá, nên ông đã trình báo chính quyền địa phương thì được Công an xã và địa chính xuống lập biên bản không cho ông H cất nhà. Khoảng tháng 11/2023, vợ chồng ông Đ có qua gặp cha ông nói phần đất đã lỡ bán cho ông H rồi, xin được trả đất lại cho ông, ông Đ trả lại đất cho cha ông còn tiền mua bán trả lại cho ông H. Còn phần đất đã bán cho ông N thì ông Đ trả tiền lại cho ông N. Nghe vậy cha ông cũng đồng ý.

Đến năm 1993 thì cha ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 01/12/2007, thì được cấp lần 02 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896; số vào sổ 02424. Đến ngày 15/10/2020 cha ông tặng cho lại cho ông là Phạm Văn C đứng tên toàn bộ phần đất này. Vì lý do trên nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngoài ra, ông còn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trần Văn H vào năm 2015 và hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn N vào năm 2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 2016 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Minh Đ 9m ngang, dài đến sông với giá 25.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay vì ông Đ nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Ông có đề nghị giao tiền để chuộc bằng khoán nhưng ông T nói đợi đến thời điểm Ngân hàng giảm lãi thì nộp nên ông đã giao tiền cho ông T và nhận đất quản lý cho đến nay.

Năm 2018 vợ chồng ông dựng chòi lá, đóng cây nước, nuôi heo đến năm 2021 thì cất nhà kiên cố. Khi cất nhà thì không ai ngăn cản, thậm chí con của ông Tấn A là ông Phạm Văn C còn đứng ra nhận thầu xây nhà cho ông.

Nay ông Nguyễn Văn T kiện ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không có ý kiến gì. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn T và ông

Nguyễn Minh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Năm 2015 ông mua đất của ông Nguyễn Văn T diện tích 18m ngang, dài đến sông với giá 30.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, có ký giáp ranh của các bên tứ cận (có chữ ký của ông Tấn A) vì ông T nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có sẵn trụ ranh bằng đá (trong đó 3 trụ sau, 1 trụ trước) do ông T và ông Tấn A cắm từ trước. Ông có trồng 6 cây dừa giáp ranh với đất ông Tấn A, khi trồng dừa ông Tấn A biết nhưng không nói gì. Đến tháng 12/2023 (âm lịch) ông dọn phần đất này để đắp đất làm nền thì bị ông Tấn A ngăn cản.

Nay ông Nguyễn Văn T kiện ông Phạm Tấn A và anh Phạm Văn C, yêu cầu hủy giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không có ý kiến gì. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị U thống nhất trình bày: Thông nhất lời khai của ông Nguyễn Văn T về nguồn gốc, quá trình sử dụng, quản lý phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Tấn A, anh Phạm Văn C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 217, 227, 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 133, 500, 615 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 99, 100 và 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C giao trả cho ông Nguyễn Văn T diện tích 1.117,5m², phần đất tọa lạc ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau có vị trí và số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Tấn Đ1, cạnh dài 32,13m + 57,01m + 17,57m + 37,11m;
- Hướng Tây giáp lộ bê tông, cạnh dài 14,17m + 10,01m + 8,84m + 2,97m + 57,84m + 10m + 18,14m ;
- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Tấn A, cạnh dài 2,99m + 51,71m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Minh Đ, cạnh dài 7m + 27,47m + 2,75m.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896 đối với diện tích 1.296m² thuộc thửa đất số 355, 363 tờ bản đồ số 14 của ông Phạm Tấn A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp vào ngày 01/12/2007.

4. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C đối với diện tích 1.296m² nêu trên.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 61,2m² và 117,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã G, tỉnh Cà Mau.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn H, ông Nguyễn Văn N.

7. Chấp nhận và đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T đối với ông Trần Văn H, ông Nguyễn Văn N.

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

Ngày 15/10/2025, ông Phạm Tấn A kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Ông Tấn A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phần đất tranh chấp là của gia đình ông, ông được cấp quyền sử dụng đất và ông đã tặng cho con ông là Phạm Văn C để vay tiền ngân hàng, giấy chứng nhận hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng P.

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

Về thủ tục tố tụng: 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 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896 đối với diện tích 1.117,5m², thuộc thửa đất số 355, 363 tờ bản đồ số 14 của ông Phạm Tấn A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp vào ngày 01/12/2007. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C đối với diện tích 1.117,5m² nêu trên

Ông Tấn A, ông C không đồng ý, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Nên ông Tấn A kháng cáo.

[2] Kháng cáo của ông Phạm Tấn A thực hiện trong hạn luật định, có nội dung ứng án phí đúng hạn nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: phần đất các đương sự đang tranh chấp có diện tích 1.117,5m². Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2024, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 141896 cấp ngày 04/12/2007 diện tích 4.991,3m² cấp cho ông Phạm Tấn A đối với diện tích 1.117,5m² thuộc thửa đất số 355, 363 tờ bản đồ số 14 của ông Phạm Tấn A đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp vào ngày 01/12/2007. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn A và ông Phạm Văn C đối với diện tích 1.117,5m² nêu trên. Sau khi có kết quả đo đạc diện tích 1.234,8m² ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích ông C đang quản lý là 100,2 và 17,1 tổng diện tích 117,3m² do ông C đang sử dụng.

[3.1] Qua các chứng cứ tại hồ sơ và Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2024 và trích đo (bản vẽ) thể hiện phần đất diện tích 1.234,8m²; trong đó 283,4m² thửa 355, tờ bản đồ số 14 và 951,4m² tại thửa 363, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp T, xã L1, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (diện tích 225,7m² do ông Nguyễn Văn N đang sử dụng; diện tích 465,7m² do ông Trần Văn H đang sử dụng và diện tích 117,3m² do ông Phạm Văn C đang sử dụng).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Tấn A xác định đối với phần đất tranh chấp ông đã tặng cho con ông là Phạm Văn C và ông C đã được cấp quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP P. Tòa án có tiến hành làm việc với Ngân hàng TMCP P chi nhánh Bạc Liêu được ngân hàng trả lời tại công văn số 38/2026/CV – OCB ngày 12/5/2026, nội dung công văn thể hiện việc Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị được đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng để ngân hàng yêu cầu nhằm đảm bảo quyền lợi ngân hàng.

[4.2] Tuy nhiên trong quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm, đương sự chỉ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tấn A đứng tên và hợp đồng tặng cho con là ông C. Các đương sự không cung cấp thông tin liên quan đến việc ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng. Việc không cung cấp thông tin đầy đủ là lỗi của các đương sự dẫn đến việc cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng quyền lợi của ngân hàng. Do thiếu người tham gia tố tụng là Ngân hàng và liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được mà phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của ông Tấn A.

[5.1] Đối với chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án khu vực 8 – Cà Mau thụ lý giải quyết lại vụ án.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau phù hợp với nhận định có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau giải quyết lại theo thủ tục chung.

Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án

Án phí phúc thẩm: ông Phạm Tấn A không phải chịu.

3. 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 8 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 8 - 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**

Đinh Cẩm Đào