TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 316/2026/DS-PT
Ngày: 20 - 4 - 2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 435/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 968/2026/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau) – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hà T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số D, khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số D, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ) – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn K, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Văn K: Ông Phạm Đăng K1 là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tam T2, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Lê Văn T.

NỘI DUNG:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2022 (BL 62) và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T là ông Võ Hà T1 trình bày:

Ông Lê Văn T yêu cầu ông Mai Văn K trả lại cho ông phần đất có diện tích 11.775,9m^2 thuộc thửa 002, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau), ông Lê Văn T đã được UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là UBND phường G, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 650678 ngày 20/11/1995.

Theo ông T thì nguồn gốc đất tranh chấp do ông T và cha của ông K là ông Mai Văn V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 vào năm 1995, diện tích chuyển nhượng khoảng 30 công tầm cấy (Diện tích cụ thể là 38.880 m^2 khoảng 3,9 hecta theo Giấy sang nhượng đất ngày 30/10/1994), việc chuyển nhượng có lập văn bản nhưng ông K đang giữ giấy chuyển nhượng; phần ông T nhận chuyển nhượng gồm 10 công đất láng với giá 1,5 chỉ vàng 24k/công, 05 công đất biển với giá 01 chỉ vàng 24k/công; phần ông V nhận chuyển nhượng gồm 04 công đất láng với giá 1,5 chỉ vàng 24k/công, 04 công đất vườn với giá 06 chỉ vàng 24k/công, 07 công đất trồng màu với giá 2,5 chỉ vàng 24k/công và căn nhà 03 gian, cây nước với giá 01 cây vàng 24k. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T sử dụng phần đất của ông T, phần đất của ông V thì ông Võ T4 cho ông K, hai bên có thống nhất ranh là bờ vuông nhưng hiện nay ông K đã phá bờ ranh và lấy trụ đá ra cắm làm ranh. Ông T sử dụng đất trồng lúa được 01 năm thì không làm nữa mà để đất trống, sau đó phát hiện ông K lấn chiếm phần đất đang tranh chấp sử dụng đến nay. Do việc lấn chiếm xảy ra từ từ qua nhiều năm nên có nhiều lần thương lượng thỏa thuận, trong đó có lần thỏa thuận theo Biên bản ngày 25/11/2018.

Nay ông T yêu cầu ông K trả phần đất có diện tích 11.775,9m^2 thuộc thửa 002, tờ bản đồ số 02. Sau khi Tòa án đo đạc xác định chính xác diện tích tranh chấp là 8.595,5m^2 (Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp) nên ông T yêu cầu đòi ông K trả phần đất đúng theo diện tích đất đo đạc là 8.595,5m^2, rút lại yêu cầu đối với phần đất diện tích 3.180,4m^2. Ông T không đồng ý với yêu cầu của

ông K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

- Theo bị đơn ông Mai Văn K trình bày:

Thống nhất nguồn gốc đất của ông Mai Văn V (là cha của ông K) và ông Lê Văn T cùng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3, chuyển nhượng 30 công, ông V 20 công và ông T 10 công. Sau đó ông V đã tặng cho ông K và ông K đã được UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là UBND phường G, tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.300m^2 vào ngày 20/11/1995, ông K sử dụng đất từ năm 1995 đến nay. Giữa hai phần đất của ông T và ông K có cặm trụ đá làm ranh, trước khi cặm trụ có bờ vuông làm ranh, mỗi bên nửa bờ. Đến năm 2018, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K hết hạn nên liên hệ Ủy ban nhân dân phường H làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xuống đo đạc mới phát hiện 01 phần đất của ông K thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Sau đó ông K có gặp ông T để thỏa thuận cặm ranh đất và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có lập tờ thỏa thuận ngày 27/10/2018. Tuy nhiên, khi làm thủ tục thì ông T thay đổi ý kiến thỏa thuận nên không làm được giấy chứng nhận, phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Ông K không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc ông K trả đất vì xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông K, đồng thời, ông K yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 11.775,9m^2 thuộc một phần thửa số 0002, tờ bản đồ số 02, do UBND thị xã G cấp ngày 20/11/1995 cho ông Lê Văn T. Sau khi Tòa án đo đạc thì xác định chính xác diện tích tranh chấp là 8.595,5m^2 nên ông K yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T đối với diện tích đất 8.595,5m^2.

Tại bản án dân sự số 11/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, quyết định:

"...1. Đình chỉ giải quyết đối với 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T đòi ông Mai Văn K diện tích đất 3.180,4m^2 thuộc thửa 002, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ 299), tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T đòi ông Mai Văn K trả cho ông Lê Văn Toàn P đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 8.595,5m^2, thuộc thửa 002, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ 299) tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau).

3. Đình chỉ giải quyết đối với 01 phần yêu cầu phản tố của ông Mai Văn K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 713,4m^2 thuộc thửa 367, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0003 theo bản đồ 299).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T đối với diện tích 6.022m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ

299) và 1.860m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ 299)

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 650678 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân phường G, tỉnh Cà Mau) cấp cho ông Lê Văn T ngày 20/11/1995 đối với diện tích 6.022m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ 299) và 1.860m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ 299), tọa lạc tại Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Khóm A, phường G, tỉnh Cà Mau)…."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 06/8/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm***, nguyên đơn ông Lê Văn T và người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét về nguồn gốc đất tranh chấp, các bên đều thống nhất phần đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T và cha của ông Mai Văn K là ông Mai Văn V vào năm 1995 với tổng diện tích khoảng 3,9 ha đất trồng tạp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T sử dụng phần đất của mình, còn ông V cho con trai là ông Mai Văn K quản lý, sử dụng phần đất còn lại. Ngày 20/11/1995, UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn K đối với thửa số 0003, tờ bản đồ số 02 diện tích 23.300m^2 và cấp cho ông Lê Văn T đối với thửa số 0002, tờ bản đồ số 02 diện tích 23.200m^2. Tuy nhiên, các bên không thống nhất về diện tích thực tế mỗi người nhận chuyển nhượng trong tổng diện tích 3,9 ha nêu trên. Ông T cho rằng mình nhận 10 công đất láng, 05 công đất biển và các phần đất khác cùng nhà cửa, cây trồng; trong khi ông K xác định cha ông chỉ chuyển nhượng 20 công và ông T nhận 10 công. Tài liệu ông T cung cấp là giấy sang nhượng đất ngày 30/10/1994 chỉ thể hiện tổng diện tích chuyển nhượng 3 ha 9 mà không xác định cụ thể phần đất từng người nhận, nên không đủ căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T. Mặt khác, ông K trình bày đã sử dụng phần đất tranh chấp liên tục, ổn định từ năm 1995 đến năm

2018 không phát sinh tranh chấp; khi đo đạc lại mới phát hiện có chồng lấn giấy chứng nhận. Từ đó, Kiểm sát viên nhận định ông T khởi kiện đòi đất nhưng không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, thấy rằng:

[1.1] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp do ông T và cha của ông K là ông Mai Văn V cùng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 vào năm 1995, diện tích chuyển nhượng khoảng 30 công tầm cấy (theo Giấy sang nhượng đất ngày 30/10/1994 diện tích 3,9 hecta); sau khi nhận chuyển nhượng, ông T sử dụng phần đất của ông T, ông Võ T4 cho con trai là ông K phần đất của ông V; ngày 20/11/1995, UBND huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là UBND phường G, tỉnh Cà Mau) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.300m^2 thửa số 0003, tờ bản đồ số 02 cho ông Mai Văn K và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.200m^2 thửa số 0002, tờ bản đồ số 02 cho ông Lê Văn T (theo Quyết định số 50/QĐ.UB ngày 03.03.1995 của UBND huyện G), đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, phía nguyên đơn ông T cho rằng: ông nhận chuyển nhượng gồm 10 công đất láng với giá 1,5 chỉ vàng 24k/công, 05 công đất biển với giá 01 chỉ vàng 24k/công; phần ông V nhận chuyển nhượng gồm 04 công đất láng với giá 1,5 chỉ vàng 24k/công, 04 công đất vườn với giá 06 chỉ vàng 24k/công, 07 công đất trồng màu với giá 2,5 chỉ vàng 24k/công và căn nhà 03 gian, cây nước với giá 01 cây vàng 24k. Ông K xác định ông V nhận chuyển nhượng 20 công và ông T nhận chuyển nhượng 10 công, nhưng quá trình giải quyết tranh chấp các bên đương sự không thống nhất được diện tích của mỗi bên nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T3 là bao nhiêu trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng 3,9 hecta.

Như vậy, trong tranh chấp này, các bên đương sự đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh phần diện tích đất đã cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng là bao nhiêu. Trong khi đó, Ủy ban nhân dân huyện G lại xác định rằng: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên là đúng đối tượng, nhưng cũng chính họ lại cho rằng vị trí thực tế không trùng với vị trí được cấp giấy chứng nhận có thể do các bên tự hoán đổi đất cho nhau... Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tranh chấp các bên đương sự đều khẳng định không có việc hoán đổi đất cho nhau. Từ đó cho thấy, về ý kiến của Ủy ban nhân dân là người cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự là có mâu thuẫn.

Đây là vấn đề quan trọng cần phải làm rõ, mà cụ thể là: vị trí không trùng là vị trí nào? Diện tích bao nhiêu? Tứ cận như thế nào? Từ đó mới đủ cơ sở giải quyết tranh chấp giữa các đương sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn đối với 02 diện tích đất gồm: diện tích 6.022m^2 thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ 299) và 1.860m^2 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ chính quy) (thuộc thửa 0002 theo bản đồ 299), nhưng không tuyên giao cho ai được quyền quản lý, đăng ký đối với diện tích đất này. Thiếu sót này sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này.

[2] Tóm lại: Do trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, quyết định của bản án sơ thẩm gây khó khăn cho việc thi hành án sau này. Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận, vì vậy nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Hủy toàn bộ bản án bản án dân sự số 11/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Phạm Công Mười