

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

Bản án số: 139/2026/DS-PT

Ngày 24 – 02 – 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ
giấy chứng nhận 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 Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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 Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 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: 732/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1961 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095061001550; Cấp ngày: 09/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Phan Thị C, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095169003444; Cấp ngày: 09/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Ấp M, xã P, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 095078005557 Cấp ngày: 14/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Nguyễn Hồng C1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số 095178005135; Cấp ngày: 21/9/2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng C1: Ông Trần Duy C2, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Khóm A, phường L, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2

Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, chức vụ: Phó Giám đốc Phòng G – Chi nhánh B (Vắng mặt).

3. Bà Phan Thị N, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp B, phường L, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Trần Văn C3, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

5. Bà Phan Thị D, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

6. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

7. Ông Phan Văn M, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

8. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Tô Hoài P, chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Trần Văn T và bà Phan Thị C trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49, ngang 33m, dài 45m và thửa đất số 374, tờ bản đồ số 49, diện tích 3.800m² tọa lạc ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là của ông nội bà Phan Thị C là ông Phan Hữu Đ1 (đã chết). Cha bà C là ông Phan Văn T1 hy sinh năm 1971, mẹ bà C là bà Nguyễn Thị X (chết năm 2019). Ông T1 và bà X có 04 người con chung, gồm: Bà Phan Thị N1, bà Phan Thị N, bà Phan Thị D và bà Phan Thị C. Năm 1977, bà Nguyễn Thị X chung sống với ông Phạm Văn S và có 01 người con là ông Phạm Văn H.

Năm 1986, ông Phan Hữu Đ1 tiến hành họp mặt các con, gồm: Bà Phan Thị S1, bà Phan Thị L1, bà Phan Thị M1 và ông Phan Văn Q cùng với bà Nguyễn Thị X để thống nhất phân chia đất cho gia đình bà C, tổng cộng 20 công đất ruộng, 02 công đất biên và nền nhà: Phần đất ruộng 20 công phân chia cho bà X diện tích 04 công; chia cho bà N1, bà N, bà D và bà C mỗi người 04 công đất; phần đất biên 02 công và đất nền chia cho bà N1 06 tầm ngang, bà N 05 tầm ngang, bà D 05 tầm ngang, bà C 06 tầm ngang. Do bà D không sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà C, nên bà C được tổng cộng là 11 tầm (tương đương 33m). Khi được phần đất biên và nền nhà, các chị em bà C đã sang lấp mặt bằng và cất nhà ở, phần đất của mỗi người quản lý sử dụng đều được cặm ranh mốc ổn định.

Phần đất ngang 11 tầm (ngang 33m, dài 45m) bà C được chia thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 nêu trên, bà C xây cất nhà kiên cố để ở, bà C nhận đất sử dụng, canh tác từ năm 1986 cho đến nay. Khi nhận đất, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà C chưa đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào đầu năm 2022, khi bà C đến cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết 02 phần đất tại thửa 14 và thửa 374 nêu trên của bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1. Bà C đã liên hệ với vợ chồng ông H để yêu cầu vợ chồng ông H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà C thì vợ chồng ông H cho rằng do mẹ của bà và ông H (bà X) đã ký giấy cho ông H nên không đồng ý. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp, bà C đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải không thành. Do đó, bà C và ông T khởi kiện yêu cầu:

Công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.197,6m² thuộc 01 phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 49 và diện tích 1.151,8m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 49, tọa lạc ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phan Thị C và ông Trần Văn T; đồng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Hồng C1 đứng tên đối với hai phần đất nêu trên.

- Theo ông Phạm Văn H trình bày:

Nguồn gốc đất là của mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị Xuân T2 khai phá từ năm 1975, mẹ ông sử dụng liên tục đến năm 2001. Do ông là con trai út trong gia đình, sống chung với mẹ ông và phụng dưỡng mẹ ông tới tuổi già. Đồng thời, mẹ ông có nợ khoản tiền khá lớn, vợ chồng ông đứng ra trả nên mẹ ông chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà để lại vào năm 2001 lại cho ông. Đến ngày 20/11/2002, mẹ ông làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng ông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng bị môi ăn, hiện không còn. Năm 2021, do ông thiếu nợ mẹ vợ của ông nên ông và vợ ông thỏa thuận giao toàn bộ tài sản cho vợ ông (bà C1), bà C1 có nghĩa vụ trả hết nợ, từ đó bà C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 1988, ông T là chồng của bà C bệnh nặng không có chỗ ở, phải ở đậu đất người khác, hoàn cảnh rất khó khăn; do chỗ chị em cùng mẹ khác cha với nhau nên ông kêu bà C về cho mượn đất ở cho đến nay. Việc cho mượn đất chỉ bằng lời nói, không có làm giấy tờ gì. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C và ông T.

- Theo bà Nguyễn Hồng C1 trình bày:

Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

- Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 trình bày:

Hiện tại bà Nguyễn Hồng C1 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 341265 và số ĐĐ 341266 do bà Nguyễn Hồng C1 đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Phòng G. Phía Ngân hàng không yêu cầu độc lập trong vụ án này do bà Nguyễn Hồng C1 không vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 đúng hay sai là do cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án giải quyết làm ảnh hưởng quyền lợi của ngân hàng, thì ngân hàng sẽ khởi kiện yêu cầu bà C1 trả nợ vay cho ngân hàng thành vụ án khác.

- Theo bà Phan Thị N, bà Phan Thị D, bà Phan Thị N1 trình bày:

Đối với diện tích đất 1.197,6 m² thuộc một phần thửa đất số 14 tờ bản đồ số 9 có nguồn gốc là đất của ông nội của các bà là ông Phan Hữu Đ1. Cha của các bà là ông Phan Văn T1, mẹ là bà Nguyễn Thị X, cưới nhau vào khoảng năm 1960, cùng sống chung nhà và sử dụng chung đất của ông, bà nội khoảng 50 - 60 công để nuôi chị em bà và các cô chú, khi đó chưa chia đất cho ai; cha của các bà đi bộ đội không có điều kiện để canh tác. Năm 1970 cha của bà là ông Phan Văn T1 hy sinh, mẹ và chị em các bà ở chung với ông bà nội. Năm 1977, mẹ các bà tái giá nên ông, bà nội bà cất một căn nhà nhỏ ở cấp bên để cho mẹ các bà ở riêng. Còn chị em các bà ở chung với ông, bà nội cho đến lớn. Năm 1986, ông nội các bà đứng ra chia đất cho các cô chú của các bà. Do cha các bà chết, phần đất mà ông nội bà dự định chia cho cha các bà thì ông nội và mẹ các bà đứng ra cất đất chia cho chị em bà; tổng diện tích 22 công (Phần đất này trước đây của ông nội các bà dự định chia cho cha các bà nhưng cha các bà hy sinh nên sau này ông nội các bà chia lại cho chị em bà; Gia đình các bà có 04 chị em gái) chia làm 5 phần: Mỗi người được cho 04 công đất ruộng và một nền nhà, nền nhà mỗi người là 05 tầm (01 tầm = 3m); bà Phan Thị N được 5 tầm; bà Phan Thị C được 6 tầm, bà Phan Thị N3 được 6 tầm; bà Phan Thị D được 5 tầm. Phần mẹ các bà cũng được ông nội chia cho 6 tầm và 04 công đất ruộng (Phần đất này là phần đất mà mẹ được ông bà nội các bà cất nhà trước đây và cùng ở với ông H); Khi ông H lập gia đình về bên vợ sống, mẹ các bà ở một mình trong căn nhà lá. Sau đó, nhà nước cất nhà tình nghĩa cho mẹ các bà ở, sau này ông H quay về cất một căn nhà lá ở cấp bên. Khi bà D ly hôn với chồng thì về ở và nuôi dưỡng mẹ của các bà đến khi qua đời và hiện tại bà D đang thờ cúng và quản lý căn nhà tình nghĩa cho đến hôm nay.

Đối với phần diện tích đất 1.151,8 m² nằm một phần thửa đất số 374 tờ bản đồ địa chính số 12, phần đất này cũng có nguồn gốc đất là của ông nội của các bà khai phá, đến năm 1986 cho lại cô năm của các bà là bà Phan Thị S1 (phần đất này trước đây là một cái nền nhà và một cái đĩa để bắt cá đồng). Bà S1 cất một cái chòi ở vài năm, sau đó ông nội của các bà kêu bà S1 về ở chung với ông, bà nội. Do không ở nữa và hoàn cảnh khó khăn nên bà Phan Thị S1 sang nhượng phần đất lại cho bà Trần Thị T3 với giá 500.000 đồng. Khi vừa sang nhượng xong thì ông nội không đồng ý, nên ông nội bỏ tiền 600.000 đồng chuộc lại và cho lại bà C, bà C sử

dụng từ khi ông nội cho khoảng năm 1995, 1996 cho đến nay, ông H không có sử dụng phần đất này.

- Theo ông Trần Văn C3 trình bày:

Ông nội vợ của ông (ông Phan Hữu Đ1) có cho vợ chồng ông 6 tằm đất ở và 04 công đất ruộng, ông khai phá thêm được hơn 1 công; tổng diện tích đất ruộng hơn 5 công; Thời điểm đó nhà nước cấp giấy chứng nhận đại trà, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không biết đúng hay không; ông chỉ sử dụng đất thực tế. Vào khoảng năm 2002, do hoàn cảnh khó khăn nên ông sang nhượng lại cho ông T4 hết phần đất ruộng; còn phần đất nền nhà ông vẫn ở cho đến nay, đến thời điểm này ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ thu thập được, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 12.860 m², trong diện tích này có phần đất ông ủy quyền lại cho ông H. Ông xác định chỉ có sang nhượng phần đất cho ông T4, chứ không có ủy quyền phần đất nào cho ông H. Phần đất mà bà C và ông H đang tranh chấp là của ông nội vợ ông cho lại bà C, bà C sử dụng thời gian rất lâu ông và ông H không hề có quản lý sử dụng phần đất này. Do trước đây cấp quyền sử dụng đất đại trà, ông cũng không xác định được vị trí đất của ông; ông sang nhượng cho ông T4 là sang đất trên thực tế đất ông sử dụng, ông không có liên quan và cũng không có quyền để lấy đất của bà C tặng cho ông H.

- Theo ông Phan Văn M và bà Phan Thị N4 trình bày:

Theo kết quả khảo sát đo đạc đất ngày 23/5/2023 phần đất tranh chấp diện tích 1.197,6 m² trên phần đất này có tài sản của bà C và của ông bà; ông, bà xác định nguồn đất là của cha mẹ ông, bà là bà Phan Thị C và ông Trần Văn T; ông, bà là con của bà C và ông T cùng sống chung trên phần đất này. Mặc dù trên đất có 02 căn nhà, nhưng toàn bộ quyết định là do cha mẹ ông, bà; Cha mẹ ông, bà cũng có ý định cho lại ông, bà nhưng do đất đang tranh chấp nên không cho được. Như vậy phần đất trên vẫn còn của cha mẹ ông, bà; cha mẹ ông, bà toàn quyền quyết định; ông, bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Do vợ chồng ông, bà bận rất nhiều việc nên xin vắng mặt tại các phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân xã V trình bày:

Trong vụ án này Ủy ban nhân dân xã V không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

Công nhận cho bà Phan Thị C, ông Trần Văn T quyền sử dụng đất có diện tích là 1.197,6 m², thuộc 01 phần thửa số 14, tờ bản đồ số 49 phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau được định vị như sau:

Hướng đông giáp đất ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1 có cạnh dài 35,60m.

Hướng tây giáp đất ông Trần Văn C3 cạnh dài 41,9m.

Hướng nam giáp đường bê tông cạnh dài 32,2m.

Hướng bắc giáp đất bà Phan Thị C, ông Trần Văn T có cạnh dài 29,50m

Và quyền sử dụng đất có diện tích 1.151,8 m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau là của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phan Thị C được định vị như sau:

Hướng đông giáp đất ông Trần Văn N5 cạnh dài 30m.

Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn T5 cạnh dài 23m.

Hướng nam giáp đất ông Trần Văn T, bà Phan Thị C có cạnh dài 40,6m.

Hướng bắc giáp với đường đất cạnh dài 36m + 4,2m + 4,6m + 1,3m.

Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Hồng C1, đối với các phần đất có diện tích 1.197,6 m², thuộc 01 phần thửa số 14, tờ bản đồ số 49 và phần đất có diện tích 1.151,8 m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau).

Giao cho ông Trần Văn T, bà Phan Thị C liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

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

Ngày 23/9/2025, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C và ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng C1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông C2 phát biểu: Bản án sơ thẩm chỉ đánh giá phần chứng cứ có lợi cho nguyên đơn, mà chưa xem xét các chứng cứ có lợi cho bị đơn; bản án sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà N3, bà D, bà N, ông C3 để làm chứng cứ là chưa khách quan; nguyên đơn chưa có giấy tờ về phần đất, trong khi bị đơn là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, chưa có tài liệu nào cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không hợp pháp. Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định phần đất là của bị đơn chứ không phải của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà L phát biểu: Nguồn gốc đất là của ông Đ1 (là ông nội bà C), ông Đ1 phân chia cho bà C vào năm 1986, có nhiều người biết. Bà C và ông T quản lý sử dụng đất, cất nhà ở từ năm 1986 đến nay, đã nhiều lần sửa chữa nhà và xây nhà kiên cố trên đất nhưng phía bị đơn cũng không có ý kiến gì. Đối với phần đất nuôi trồng thủy sản, bị đơn cũng không có ý kiến gì đối với việc quản lý sử dụng đất của bà C và ông T. Bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh bị đơn cho bà C và ông T mượn đất; từ trước đến nay bị đơn cũng không có yêu cầu đòi lại đất. Tại biên bản hoà giải của địa phương ngày 17/10/2022 bị đơn thừa nhận kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất trùm qua phần đất của bà C và ông T. Bản án

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà C và ông T là có căn cứ; do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Trần Văn T và bà Phan Thị C khởi kiện yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.197,6m², thuộc một phần thửa số 14, tờ bản đồ số 49 và diện tích 1.151,8m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau) cho ông T, bà C và huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Hồng C1 đứng tên đối với phần diện tích đất nêu trên.

[2] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1] Theo ông T và bà C xác định, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội bà C là ông Phan Hữu Đ1. Vào năm 1986, ông Đ1 cho bà C 01 nền nhà có chiều ngang 06 tầm (tầm 03m), cho bà D 05 tầm, bà D đã chuyển nhượng phần đất này cho bà C, nên bà C được phần đất chiều ngang là 11 tầm (tương đương 33m), theo đo đạc thực tế diện tích 1.197,6m², thuộc một phần thửa số 14, tờ bản đồ 49. Đối với diện tích 1.151,8m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12: Vào năm 1986, ông Đ1 cho bà Phan Thị S1, bà S1 sang nhượng lại cho bà Trần Thị T3; sau đó, ông Đ1 chuộc lại từ bà T3 và cho bà C vào khoảng năm 1995.

[2.2] Theo ông H và bà C1 xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị Xuân T2 khai phá vào năm 1975. Do bà X có nợ khoản tiền khá lớn, vợ chồng ông H đứng ra trả tiền, nên bà X chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông H vào năm 2001. Tuy nhiên, căn cứ vào các biên bản ghi lời khai của bà Phan Thị N1, bà Phan Thị D, Phan Thị N, ông Trần Văn C3 là những người có quan hệ anh chị em với ông H và bà Nguyễn Thị N6 là người có hiểu biết về nguồn gốc đất, tất cả đều xác định các phần đất tranh chấp giữa ông T, bà C với ông H, bà C1 có nguồn gốc từ ông Phan Hữu Đ1 là ông nội của bà C cho bà C. Tại biên bản xác minh bà Trần Thị T3, bà T3 xác định phần đất tranh chấp giáp kênh 4000 (diện tích 1.151,8m², thuộc 01 phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12), là của ông Đ1, sau khi ông Đ1 chuộc lại phần đất trên do bà S1 sang nhượng cho bà T3, thì ông Đ1 cho phần đất này cho bà C vào năm 1995, bà C sử dụng cho đến nay. Đồng thời, tại các biên bản ghi lời khai của bà Phan Thị N1, bà Phan Thị D, Phan Thị N, ông Trần Văn C3 là những người có quan hệ anh chị em với ông H và tại các tờ nhân chứng của bà Phan Thị L1, bà Phan Thị S1, bà Phan Thị M1, ông Phan Văn Q là các con của ông Phan Hữu Đ1, các đương sự trên đều xác định phần đất có diện tích 1.197,6m², thuộc một phần thửa số 14, tờ bản đồ 49, là ông Đ1 cho bà C. Sau khi

được cho đất thì bà C đã sử dụng ổn định liên tục, đến nay đã hơn 30 năm. Đối với phần đất có diện tích 1.151,8m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, phần đất này vào năm 1986, ông Đ1 cho bà Phan Thị S1. Bà S1 cất 01 cái chòi ở vài năm, sau đó bà S1 về ở chung với ông Đ1. Bà S1 đã sang nhượng cho bà Trần Thị T3 với giá là 500.000 đồng. Khi bà S1 vừa sang nhượng xong thì ông Đ1 không đồng ý nên ông Đ1 đã chuộc lại phần đất này với giá là 600.000 đồng; sau khi chuộc lại, ông Đ1 cho lại bà C.

[2.3] Từ các tài liệu chứng cứ trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp giữa ông T, bà C với ông H, bà C1 có nguồn gốc từ ông Phan Hữu Đ1, là ông nội của bà C đã tặng cho bà C.

[3] Đối với trình bày của ông H và bà C1 cho rằng các phần đất tranh chấp giữa ông H, bà C1 với ông T, bà C là ông H được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng lại vào năm 2001. Đến ngày 20/11/2002, bà X làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng không còn. Vào năm 1988, chồng bà C là ông T bệnh nặng, không có chỗ ở nên ông H kêu bà C về cho mượn đất ở cho đến nay. Đến năm 2008, bà C xây dựng thêm căn nhà ông H có ngăn cản và có trình bào chính quyền địa phương nhưng không có lập biên bản. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà C1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, ông H sinh năm 1978, tính đến thời điểm năm 1988, thì ông H chỉ mới 10 tuổi, việc ông H đứng ra cho bà C, ông T mượn đất để xây dựng nhà ở là không có cơ sở thuyết phục.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp bà C và ông T đã xây nhà ở kiên cố và các công trình trên đất, trồng cây lâu năm. Ngoài ra, bà C và ông T còn cho con là bà Trần Thị N2 xây nhà ở kiên cố và các công trình trên đất. Quá trình bà C và ông T quản lý sử dụng đất đã xây cất nhà kiên cố và các công trình trên đất cũng như cho con là bà N2 xây cất nhà kiên cố và các công trình trên đất, nhưng phía ông H và bà C4 cũng không có ý kiến gì và cũng không ngăn cản. Mặt khác, tại biên bản hoà giải ngày 17/10/2022 của áp B ông H cũng thừa nhận đang ký cấp quyền sử dụng đất trùm luôn phần đất thổ cư của ông T và bà C, ông H đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông T và bà C, nhưng ông H đặt ra điều kiện là ông T và bà C phải trả lại cho ông H phần đất biên sau đầu đất. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp nêu trên là của bà C và ông T, không có cơ sở để cho rằng phần đất nêu trên là của ông H và bà C1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và ông T, công nhận phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là của bà C và ông T là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của bà C và ông T về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Hồng C1 đứng tên đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên, xét thấy: Như đã nhận định trên xác định phần đất tranh chấp là của bà C và ông T, bà C và ông T đã quản lý sử dụng phần đất trước thời điểm ông H kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên là không đúng đối tượng sử dụng tại thời điểm cấp. Do vậy, các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đối với các phần

diện tích đất trên vào ngày 31/7/2009 và thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 vào ngày 16/9/2022, đối với các phần diện tích đất trên, theo hình thức ông H tặng cho bà C1 cũng không hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà C và ông T, huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C1 đứng tên đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là có căn cứ.

[6] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh về cách tuyên của quyết định bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Hồng C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[8] 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 nên không đặt ra xem xét.

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 ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

Công nhận phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 1.197,6 m², thuộc 01 phần thửa số 14, tờ bản đồ số 49 phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau) có ranh giới tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1, cạnh dài 35,60m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn C3, cạnh dài 41,9m.

Hướng Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 32,2m.

Hướng Bắc giáp đất bà Phan Thị C và ông Trần Văn T, cạnh dài 29,50m

Và phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 1.151,8 m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau) có ranh giới tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn N5, cạnh dài 30m.

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T5, cạnh dài 23m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T và bà Phan Thị C, cạnh dài 40,6m.

Hướng Bắc giáp với đường đất, cạnh dài 36m + 4,2m + 4,6m + 1,3m.

Là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

(Có Bản vẽ hiện trạng kèm theo)

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Hồng C1 đối với các phần đất có diện tích 1.197,6 m², thuộc 01 phần thửa số 14, tờ bản đồ số 49 và phần đất có diện tích 1.151,8 m², thuộc một phần thửa số 374, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau).

Ông Trần Văn T và bà Phan Thị C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về chi phí xem xét thẩm định số tiền 5.042.723 đồng: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1 phải chịu. Ông Trần Văn T và bà Phan Thị C đã dự nộp nên buộc ông H và bà C1 có trách nhiệm hoàn trả ông T và bà C số tiền 5.042.723 đồng.

Kể từ ngày nười được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1 phải chịu 300.000 đồng. Ông Trần Văn T và bà Phan Thị C không phải chịu án phí. Ông T và bà C đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số tiền 0005739 ngày 01/3/2023 được nhận lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Hồng C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 23/9/2025, ông H và bà C1 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012767, 0012768 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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 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 9- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9- 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 Thành Lập