

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: 230/2026/DS-PT

Ngày 26-3-2026

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Dương Anh Văn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung- 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:** Bà Trần Thị H - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 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 37/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 429/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1982; vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969; địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau. Là người đại

diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2026). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Võ Thị Tuyết T1, sinh năm 1976; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1966; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Ngô Bích L, sinh năm 1977; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Ngô Dù K, sinh năm 1983; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Bà Lý N1, sinh năm 1987; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Bà Phan Tuyết S, sinh năm 1972; vắng mặt.

3.6. Ông Phan Văn L1, sinh năm 1974; có đơn xin vắng mặt.

3.7. Ông Phan Văn C, sinh năm 1977; có đơn xin vắng mặt.

3.8. Bà Phan Tuyết P; vắng mặt.

3.9. Bà Phan Tuyết A, sinh năm 1979; vắng mặt.

3.10. Bà Phan Tuyết T2 (Phan Thị Tuyết T2), sinh năm 1981; có đơn xin vắng mặt.

3.11. Ông Phan Minh T3, sinh năm 1983; có đơn xin vắng mặt.

3.12. Ông Phan Văn E, sinh năm 1985; có đơn xin vắng mặt.

3.13. Ông Phan Tuấn K1 (Phan Văn K2), sinh năm 1988; có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

3.14. Anh Nguyễn Minh L2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau. Nơi ở hiện nay: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

3.15. Chị Thị T4, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau. Nơi ở hiện nay: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

3.16. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ trụ sở: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nam D1, chức vụ: Phó Chủ tịch; có văn bản xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Chí T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Chí T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn B đã chuyển nhượng lại cho ông vào năm 2011. Lúc chuyển nhượng cho ông, phần đất tranh chấp ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại ông là chủ hợp pháp đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 380453 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/4/2011, tọa lạc tại: Khóm B, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (địa chỉ cũ : Ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Bạc Liêu). Phần đất của ông đã bị bà Võ Thị Tuyết T1 cố tình xây dựng trái phép và lấn sang đất của ông.

Nay ông yêu cầu bà T1 tháo dỡ một phần căn nhà của bà, trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm diện tích 25,9m², tọa lạc tại Khóm B, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo Bản vẽ do Trung tâm K3 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ ngày 30/9/2024.

- *Bị đơn bà Võ Thị Tuyết T1 trình bày:* Vào năm 2023, bà Thu nhận chuyển nhượng nhà gắn liền trên phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Chí T từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh D, bà Ngô Bích L, diện tích chiều ngang mặt trước 4m, chiều ngang mặt sau 7m, chiều dài 14m, với giá 400.000.000 đồng (cả nhà và đất). Khi chuyển nhượng hai bên có làm "Hợp đồng chuyển nhượng đất" vào ngày 03/02/2023, hợp đồng đánh máy không có công chứng hoặc chứng thực, có con ông D, bà L ký tên gồm: Nguyễn Nhật L3 và Nguyễn Thị Thảo L4; có ông Châu Nghệ T5 cư trú tại Khóm B, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu ký tên làm chứng.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục cấp giấy thì phát hiện một phần thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Chí T, việc cấp giấy chứng nhận này là sai vị trí thực tế đang sử dụng của ông T, ông T không sử dụng và cũng không liên quan đến phần đất này. Do việc cấp giấy cho ông T là sai đối tượng sử dụng đất, bà đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân phường L yêu cầu hòa giải tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 21/3/2024, mặc dù đã được Hội đồng hòa giải giải thích, thuyết phục nhưng ông T không đồng ý việc phối hợp tiến hành các thủ tục để cấp lại quyền sử dụng đất đúng đối tượng và đúng vị trí sử dụng đất. Do đó bà T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T với bà T1 trước đây là của ông Ngô Dù K nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị B1 (đã chết). Năm 2016, vợ chồng ông đổi đất với vợ chồng em vợ ông là ông Ngô

Dù K, cụ thể: ông có phần đất mặt tiền ngang 4m x dài 11m đổi để lấy phần đất phía sau (là đất đang tranh chấp) và ông quản lý, sử dụng ổn định, thời điểm đổi đất là đất trống. Năm 2018, ông xây nhà kiên cố cho thuê không ai ngăn cản. Đến năm 2023 ông chuyển nhượng lại cho bà T1 toàn bộ diện tích đất này ngang mặt trước 4m, mặt sau 7m, chiều dài 14m, giá 400.000.000 đồng (cả nhà, đất); ngày 03/02/2023 bà T1 trả đủ tiền và ông giao đất, nhà cho bà T1 quản lý sử dụng đến nay. Khi làm thủ tục cấp giấy thì phát hiện ông T đã đứng tên trên phần đất của ông, do cấp sai vị trí. Nay, ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Chí T đối với diện tích tranh chấp nêu trên.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Dù K trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa ông T với bà T1 là trước đây vào năm 2013 vợ chồng ông Ngô Dù K, bà Lý N1 nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn B2, bà Võ Thị B1 có Giấy chuyển nhượng viết tay diện tích 77m², giá 40.000.000 đồng. Năm 2016 vợ chồng ông Nguyễn Thanh D, bà Ngô Bích L đổi cho vợ chồng ông K phần đất mặt tiền phía trước lộ để lấy phần đất phía sau (phần đất ông D chuyển nhượng cho bà T1 đang tranh chấp với ông T), mục đích đổi để ông có đất mặt tiền buôn bán, việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì. Khi chuyển nhượng là đất trống chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2025, ông Phan Minh T3 trình bày:* Ông T3 là con của ông Phan Văn B2, bà Võ Thị B1 (đều đã chết). Nguồn gốc đất của bà Võ Thị Tuyết T1 là của cha mẹ ông T3 sang nhượng cho ông Ngô Dù K, sau đó sang nhượng lại cho bà T1; còn phần đất của ông Nguyễn Chí T cũng từ cha mẹ ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, sau đó nhượng lại cho ông T. Đối với yêu cầu của ông T đòi bà T1 tháo dỡ căn nhà trả diện tích đất 25,9m² là không đúng, vì đất này cha mẹ ông sang cho ông K, ông K đổi đất với ông D, sau đó ông D sang lại cho bà T1. Việc ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là đúng, vì thực tế ông T không có sử dụng phần đất này.

- *Tại Đơn trình bày ý kiến của ông Nguyễn Minh L2 và bà Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Vợ chồng ông bà có thuê nhà của bà Võ Thị Tuyết T1 là bị đơn trong vụ án từ tháng 3/2023 không có ký hợp đồng thuê nhà, giá thuê mỗi tháng là 1.200.000 đồng. Mục đích thuê là để ở thuận tiện cho việc đi làm. Trong tháng 9/2025 vợ chồng ông L2, bà T4 ngừng thuê nhà của bà T1. Đối với tranh chấp giữa ông T với bà T1 thì vợ chồng ông L2 không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T yêu cầu bà Võ Thị Tuyết T1 tháo dỡ căn nhà trả cho ông T diện tích 25,9m² (trong đó có diện tích 23,6m² thuộc một phần thửa số 36, tờ bản đồ số 33 và diện tích 2,3m² đất thuộc lung Trùm Rọc cũ), đất tọa lạc tại khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh D đối với ông Nguyễn Chí T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380453 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 14/4/2011 cho ông Nguyễn Chí T diện tích 76,4m² tại thửa số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau).

Ông Nguyễn Chí T có nghĩa vụ đăng ký kê khai đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Chí T làm Đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật; phía bị đơn cho rằng chuyển nhượng nhưng không công chứng, chứng thực mà chỉ ghi giấy tay là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thiếu căn cứ, dẫn đến công nhận phần đất cho bị đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là không đúng. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có lời trình bày.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. 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 nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Chí T làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của ông T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo Đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Chí T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị Tuyết T1 trả diện tích đất tọa lạc tại Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau; Bị đơn không đồng ý mà xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh D có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn về phần đất tranh chấp. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có Đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất lập ngày 30/9/2024 của Trung tâm K3 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định.

Tổng diện tích đất tranh chấp là 25,9m². Trong đó, phần đất tranh chấp

thuộc một phần Thửa 36, tờ bản đồ số 33, diện tích 23,6m² và phần đất tranh chấp thuộc lung Trùm Rọc cũ, diện tích 2,3m².

Hiện trạng trên đất có 01 phần căn nhà cấp 4, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole sóng vuông, diện tích 25,9m². Hiện nay do bà Võ Thị Tuyết T1 đang quản lý sử dụng (bà T1 cho vợ chồng ông Nguyễn Minh L2 và bà Thị T4 thuê để ở).

[4.2] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo nguyên đơn ông Nguyễn Chí T xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B vào năm 2011, khi chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Sau đó, ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 380453 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/4/2011. Quá trình sử dụng, bà Võ Thị Tuyết T1 cố tình xây dựng trái phép và lấn sang đất của ông diện tích 25,9 m².

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết T1 xác định: Phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Thanh D quản lý sử dụng. Đến năm 2023, bà nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này ngang mặt trước 4m, mặt sau 7m, chiều dài 14m, giá 400.000.000 đồng gồm cả căn nhà do ông D xây cất năm 2018, bà T1 trả đủ tiền và ông D giao đất, nhà cho bà T1 quản lý sử dụng đến nay, bà không có sửa chữa hay coi nói thêm nên bà không có lấn chiếm đất như ông T trình bày.

Về phần ông Nguyễn Thanh D xác định: Phần đất tranh chấp giữa ông T với bà T1, trước đây vào năm 2013, vợ chồng ông Ngô Dù K, bà Lý N1 nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn B2, bà Võ Thị B1 có giấy chuyển nhượng viết tay diện tích 77m², giá 40.000.000 đồng. Năm 2016, vợ chồng ông Nguyễn Thanh D, bà Ngô Bích L đổi cho vợ chồng ông Ngô Dù K phần đất mặt tiền phía trước lộ để lấy phần đất phía sau (phần đất ông D chuyển nhượng cho bà T1 đang tranh chấp với ông T), việc đổi đất ông K, ông D đều thống nhất và năm 2018, ông D xây nhà kiên cố trên phần đất để cho thuê.

Từ đó có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phan Văn B2 và bà Võ Thị B1 quản lý sử dụng và chuyển nhượng lại cho mọi người. Thời điểm vợ chồng ông B2, bà B1 chuyển nhượng đất thì họ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông B2, bà B1 vào ngày 12/11/2008, ông Nguyễn Văn B mới đăng ký kê khai phần đất và được cấp giấy chứng nhận ngày 08/4/2009, đến ngày 08/3/2011 ông B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Chí T theo giấy chứng nhận đã cấp.

[4.3] Xét về quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[4.3.1] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông

Nguyễn Văn B, xét thấy:

Tờ “Giấy sang đất ở” lập ngày 12/11/2008 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Phan Văn B2 thể hiện nội dung: Năm 1998, ông B2 có sang cho ông Nguyễn Văn B với 76,4m² tọa lạc Ấp 2; ngang 4m5, dài 16m6, phía đông giáp ông Phan Văn B2, phía tây giáp kinh lung Trùm Rọc, phía nam giáp ông Phan Văn B2 và phía bắc giáp bà 7 Thanh... Giấy sang nhượng không thể hiện vị trí đất ông B nhận chuyển nhượng thuộc thửa mấy do ông Phan Văn B2 đứng tên mà chỉ nêu vị trí tứ cạnh giáp ranh (Bút lục 146).

Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2007, ông Nguyễn Văn B đã xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chuyển nhượng từ ông Phan Văn B2 nêu trên với diện tích 76,4m², thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 33, loại đất ở tại nông thôn (Bút lục 150).

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) năm 2008 đã thể hiện phần đất ông Nguyễn Văn B đang sử dụng thuộc thửa 36, diện tích 76,4m² (Bút lục 147).

Từ hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn B cho thấy ông B nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Phan Văn B2 từ năm 1998 đến năm 2007, ông B mới đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận phần đất do ông B chuyển nhượng. Từ đó mới có việc lập giấy tay sang đất ở để làm cơ sở cho ông B đăng ký. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn B đang quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 37, tờ bản đồ số 33 nhưng lại đăng ký đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33. Như vậy, ngay từ đầu ông Nguyễn Văn B đăng ký kê khai không đúng với thửa đất ông đang quản lý sử dụng đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phan Văn B2.

[4.3.2] Tại Công văn số 12/UBND, ngày 06/02/2025 và Công văn số 24/UBND ngày 03/3/2025 của Ủy ban nhân dân phường L xác định: Nguồn gốc đất thửa đất 36, tờ bản đồ số 33, diện tích 76,4m² (theo bản đồ chính quy 378) bà Võ Thị Tuyết T1 đang sử dụng, đất này trước đây là của ông Phan Văn B2 và vợ bà Võ Thị B1 tạo lập trước năm 1975, đến năm 2013 sang lại cho ông Ngô Dù K (có giấy tay sang bán) sau đó ông K đổi đất với anh rể là ông Nguyễn Thanh D và ông D cất nhà kiên cố cho thuê lưu trú, thời điểm ông D cất nhà không ai tranh chấp và đến khoảng năm 2022 ông D xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G có công văn trả lời tại thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 đã cấp cho ông Nguyễn Chí T, đến năm 2023 - 2024 ông D sang lại cho bà Võ Thị Tuyết T1 (sang bằng giấy tay) và bà T1 sử dụng đến nay.

Theo bản đồ 299 (cũ) được lập năm 1995 là thửa đất 203, tờ bản đồ số 13 là do ông Phan Văn B2 đứng tên kê khai năm 1995 và tương ứng với bản đồ chính

quy 378 thành lập năm 2007, tại thửa đất 36, 37 tờ bản đồ số 33. Năm 2007, đăng ký kê khai theo bản đồ chính quy 378, ông Nguyễn Văn B kê khai diện tích 76,4m² tại thửa số 36, tờ 33 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 nhưng thực tế ông B sử dụng tại thửa số 37, tờ bản đồ số 33. Còn thửa số 37, tờ bản đồ số 33 ông B không kê khai, đăng ký và hiện nay chưa cấp giấy cho ai.

Tại Công văn số 165/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 25/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G trả lời: *Thửa đất 36 và thửa đất 37, tờ bản đồ số 33 là thửa đất theo bản đồ chính quy. Thửa đất 36 và thửa đất 37, tờ bản đồ số 33 thuộc 1 phần thửa 203, tờ 13 hệ thống bản đồ 299 (bản đồ cũ). Vị trí thửa đất 36 và thửa đất 37, tờ bản đồ số 33 từ trước đến nay không thay đổi (Bút lục 162).*

Công văn số 20/TTKTTNMT-KT ngày 10/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K3 xác định: *Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Chí T với bị đơn bà Võ Thị Tuyết T1, diện tích 25,9m² (trong đó: 23,6m² thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 33 (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 380453) và 2,3m² thuộc một phần lung Trùm Rọc cũ).*

[4.3.3] Như vậy, văn bản trả lời của cơ quan chuyên môn phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B, cho thấy ngay từ đầu ông Nguyễn Văn B đăng ký kê khai không đúng với thửa đất ông đang quản lý sử dụng dẫn đến khi ông Nguyễn Chí T nhận chuyển nhượng phần đất từ vợ chồng ông Nguyễn Văn B (có nhà trên đất) cũng được cấp đổi sang tên giấy chứng nhận qua cho ông Nguyễn Chí T cũng không đúng vị trí thửa đất.

Đối với phần đất của bà Võ Thị Tuyết T1 là của ông D đổi đất với vợ chồng ông Ngô Dù K và ông D đã quản lý sử dụng và xây nhà vào năm 2018, khi xây nhà không ai ngăn cản, sau đó ông chuyển nhượng lại cả nhà và đất cho bà T1. Theo văn bản trả lời cơ quan chuyên môn, phần đất tranh chấp 25,9m² trong đó có 23,6m² thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 33 và 2,3m² thuộc một phần lung Trùm Rọc cũ (phần đất này do Ủy ban nhân dân phường L quản lý, không thuộc phần đất của bà T1 quản lý sử dụng); từ đó cho thấy phần đất tranh chấp 25,9m² mà ông T yêu cầu bà T1 trả không nằm trong phần thửa đất số 37 do ông T hiện đang quản lý sử dụng. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông D, bà T1 không có xây dựng mới nên việc ông T cho rằng bà T1 lấn đất của gia đình ông là không có cơ sở, ngoài lời trình bày ông T không có tài liệu nào chứng minh cho việc này. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T là không có căn cứ chấp nhận.

[4.3.4] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí T nhận thấy: Như nhận định phần trên, việc Ủy ban nhân dân huyện G (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Nguyễn Văn B, sau đó cấp lại cho ông Nguyễn Chí T là cấp sai vị trí, qua đo đạc thực tế diện tích tranh chấp là 23,6m² thuộc một phần thửa số 36, tờ bản đồ 33 (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380453 và 2,3m² thuộc một phần lung Trùm Rọc cũ). Ngoài yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp thì ông D cũng yêu cầu hủy phần diện tích còn lại không tranh chấp do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận. Do việc cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B sai vị trí thửa đất ngay từ đầu nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông T cũng không đúng. Vì vậy, ông Nguyễn Thanh D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380453 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 14/4/2011 cho ông Nguyễn Chí T diện tích 76,4m² tại thửa số 36, tờ bản đồ số 33 là có căn cứ chấp nhận.

[4.4] Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất tranh chấp 25,9m², ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã bị cấp sai thửa, ông T cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng mà ông D, sau này là bà T1 quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà mà không có tranh chấp và sử dụng đúng thửa đất từ ban đầu, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn Chí T kháng cáo nhưng không cung cấp được những tình tiết, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Chí T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T yêu cầu bà Võ Thị Tuyết T1 tháo dỡ căn nhà trả cho ông T diện tích 25,9m² (trong đó có diện tích 23,6m² thuộc một phần thửa số 36, tờ bản đồ số 33 và diện tích 2,3m² đất thuộc lung Trùm Rọc cũ), đất tọa lạc tại Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh D đối với ông Nguyễn Chí T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380453 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 14/4/2011 cho ông Nguyễn Chí T diện tích 76,4m² tại thửa số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại Ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau).

Ông Nguyễn Chí T có nghĩa vụ đăng ký kê khai đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí T chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001726 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Ông T đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử

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

- phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện KSND tỉnh Cà Mau;
 - TAND tỉnh Cà Mau;
 - THADS tỉnh Cà Mau;
 - Những người tham gia tố tụng;
 - Lưu VP; HSVA.

Nguyễn Hồ Tâm Tú