

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 637/2026/DS-PT
Ngày 10 - 9 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy CN QSD 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 Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An - 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 Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 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 388/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2026/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 601/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2026):

1/ Ông Võ Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

2/ Ông Lê Văn B, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số C, đường P, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Quỳnh H1, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (Nay là Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C) (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn Q, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp V, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thạch Hoàng T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp X, xã L, thành phố Cần Thơ). (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2025) (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp V, xã C, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Trần Thị H2: Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp V, xã C, tỉnh Cà Mau). (Theo hợp đồng ủy quyền đề ngày 10/4/2025) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H2:

- Bà Nguyễn Quỳnh H1, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (Nay là Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C) (Có mặt).

- Bà Võ Chúc P, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (Nay là Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C) (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Y, sinh ngày 01/01/1961. Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) (Vắng mặt).

3. Bà Ngô Thị G, sinh ngày 01/01/1931. Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị P1, sinh ngày 01/01/1972. Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị L, sinh ngày 01/01/1973. Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

6. Ông Phạm Văn S1, sinh ngày 06/7/1970. Địa chỉ: Ấp T, xã N, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

7. Ông Phạm Sông N, sinh ngày 01/01/1984. Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh T1 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Thanh T1 là ông Đoàn Thanh Đ - Chức vụ: Trưởng Phòng Kinh tế xã C (Xin vắng mặt).

9. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

10. Bà Lê Hồng T2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

11. Ông Lê Quốc T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hoàng S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn và cũng đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị H2** là ông **Lê Hoàng S** trình bày: Phần đất tranh chấp và phần đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng không tranh chấp có nguồn gốc của ông nội ông **Lê Hoàng S** là ông **Lê Văn T4** khai phá, đến năm 1975 ông **Lê Văn T4** tặng cho ông **Lê Hoàng S** sử dụng đến nay. Quá trình sử dụng đất, ông **Lê Hoàng S** cất nhà ở và làm ruộng. Năm 2006, ông **Lê Hoàng S** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 32 tờ bản đồ số 09, diện tích 1.894m². Phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 194,6m² (chiều ngang khoảng 7m, chiều dài khoảng 27,8m), hiện trạng là ao và đất trên bờ ranh có hàng dừa, do ông **Phan Văn Q** sử dụng từ trước đến nay, ông **Lê Hoàng S** không có sử dụng.

Khi ông **Phan Văn Q** trồng dừa và sử dụng ao để bơm nước ra ruộng thì ông **Lê Hoàng S** và gia đình ông **Lê Hoàng S** không ngăn cản. Khi ông **Phan Văn Q** trồng dừa thì ông **Lê Hoàng S** biết lấn đất của ông **Lê Hoàng S** nhưng gia đình ông **Lê Hoàng S** không có ý kiến do ông **Lê Hoàng S** nghĩ tình hàng xóm với nhau. Trước đó, gia đình ông **Lê Hoàng S** và gia đình ông **Phan Văn Q** cùng sử dụng ao để bơm nước ra ruộng. Nhưng cách đây khoảng 6-7 năm gia đình ông **Lê Hoàng S** không sử dụng ao bơm nước ra ruộng do ông **Lê Hoàng S** chỉ có 01 công đất ruộng nên ông **Lê Hoàng S** đã cải tạo đất trồng rẫy không làm ruộng.

Khi ông **Lê Hoàng S** biết ông **Phan Văn Q** trồng dừa lấn qua đất của ông **Lê Hoàng S** thì ông **Lê Hoàng S** nghĩ ông **Phan Văn Q** lấn ít đất nên không ngăn cản. Đến năm 2025, khi ông **Lê Hoàng S** thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **Lê Hoàng S** phát hiện phần đất ông **Phan Văn Q** sử dụng do ông **Lê Hoàng S** đứng tên diện tích nhiều nên ông **Lê Hoàng S** không đồng ý.

Nay ông **Lê Hoàng S** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Lê Hoàng S** và bà **Trần Thị H2** phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 214,6m², thuộc một phần thửa 32 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau) phần đất do ông **Lê Hoàng S** đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 23/4/2025, đơn phản tố bổ sung, biên bản lấy lời khai và các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông **Phan Văn Q** và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông **Phan Văn Q** là ông **Thạch Hoàng T** trình bày: Vào năm 1976, ông **Phạm Châu L1** giao toàn bộ diện tích đất chiều ngang 26m chiều dài 33m, diện tích 858m² cho ông **Phan Văn Q** sử dụng để trồng cây ăn trái và trông coi mồ mã dòng họ, việc cho đất không có lập giấy tờ và cũng chưa cho đất vĩnh viễn nên ông **Phan Văn Q** chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phan Văn Q** đứng tên. Đến ngày 07/9/2023 (âm lịch) thì ông **Phạm Châu L1** chết, vợ của ông **Phạm Châu L1** và các con của ông **Phạm Châu L1** có gặp ông **Phan Văn Q** nói cách đây 02 tháng khi ông **Phạm Châu L1** chết thì ông **Phạm Châu L1** có nói với vợ của ông **Phạm Châu L1** và các con của ông **Phạm Châu L1** biết là ông **Phạm Châu L1** có cho đất cho ông **Phan Văn Q**

toàn bộ diện tích đất 858m², vợ của ông **Phạm Châu L1** và các con của ông **Phạm Châu L1** đều đồng ý việc ông **Phạm Châu L1** cho đất ông **Phan Văn Q** và kêu ông **Phan Văn Q** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến tháng 02 năm 2025 ông **Phan Văn Q** mới thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được ông **Phạm Châu L1** cho. Khi vợ của ông **Phạm Châu L1** và các con của ông **Phạm Châu L1** kêu ông **Phan Văn Q** làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thì có làm giấy cho đất ngày 24/01/2025 cho ông **Phan Văn Q**. Đồng thời, ông **Phan Văn Q** có đất ở giáp ranh với đất của ông **Phạm Châu L1** cho, phần đất ông **Phan Văn Q** ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa đất của ông **Phan Văn Q** được ông **Phạm Châu L1** cho với đất của ông **Lê Hoàng S** có 01 cái đìa, cái đìa ông **Phan Văn Q** sử dụng, trên bờ đìa về phía phần đất của ông **Lê Hoàng S** thì ông **Lê Hoàng S** có trồng dừa, còn bờ đìa về phía đất của ông **Phan Văn Q** thì ông **Phan Văn Q** cũng trồng dừa. Năm 1976 khi ông **Phan Văn Q** được ông **L1** giao đất sử dụng thì ông **Phan Văn Q** có trồng hàng dừa giáp cái đìa, đìa thì sử dụng đặt lờ để thu hoạch cá. Khoảng năm 1984, ông **Phan Văn Q** có đào đìa làm đường thoát nước ra ruộng, do phía sau đất của ông **Phan Văn Q** được ông **Phạm Châu L1** cho là đất của ông **Phan Văn Q** sử dụng trồng lúa khoảng 20 công tầm điền, đất trồng lúa. Đìa ông **Lê Hoàng S** không sử dụng mà ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** đã sử dụng đất từ năm 1976 đến năm 2025 thì mới phát sinh tranh chấp với ông **Lê Hoàng S**. Quá trình sử dụng đất, ông **Phan Văn Q** đã sử dụng ổn định để trồng cây và trông coi đất mỗ mã. Tuy nhiên, thời điểm năm 2025, khi ông **Phan Văn Q** thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **Phan Văn Q** phát hiện đất của ông **Phạm Châu L1** cho ông **Phan Văn Q** sử dụng có một phần do ông **Lê Hoàng S** đứng tên. Từ đó ông **Lê Hoàng S** cũng biết được đất ông **Phan Văn Q** sử dụng có một phần do ông **Lê Hoàng S** đứng tên nên hai bên phát sinh tranh chấp với nhau.

Nay ông **Phan Văn Q** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S** do ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** không có lần chiếm đất của ông **Lê Hoàng S** và bà **Trần Thị H2**. Ông **Phan Văn Q** yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 286,7m², thuộc một phần thửa đất số 273, tờ bản đồ số 51 (01 phần thửa số 32, tờ bản đồ số 09 cũ) cho ông **Phan Văn Q**, bà **Trần Thị Y** và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 576237 của ông **Lê Hoàng S** do Ủy ban nhân dân huyện **V** cấp ngày 22/8/2006 tại thửa đất thửa số 32, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc ấp **T**, xã **V**, huyện **V**, tỉnh **Bạc Liêu** (Nay là ấp **T**, xã **C**, tỉnh **Cà Mau**).

Theo người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Y** là ông **Phan Văn Q** trình bày: Bà **Trần Thị Y** thống nhất với lời trình bày của ông **Phan Văn Q** và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S**. Bà **Trần Thị Y** đồng ý với yêu cầu phản tố của ông **Phan Văn Q**. Bà **Trần Thị Y** không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N** trình bày: Trước đây, ông **Phạm Châu L1** có giao toàn bộ diện tích đất chiều ngang 26m chiều dài 33m, diện tích 858m² cho ông **Phan Văn Q** sử dụng để trồng cây ăn trái và trông coi mỗ mã

dòng họ. Việc ông **Phạm Châu L1** cho đất ông **Phan Văn Q** không có lập giấy tờ và cũng chưa cho đất vĩnh viễn. Nguồn gốc phần đất này của ông **Phạm Châu L1** được ông **Phạm Văn D** cho để ở nhưng ông **Phạm Châu L1** không ở do ông **Phạm Châu L1** xây dựng hôn nhân với bà **Ngô Thị G**. Sau đó, ông **Phạm Châu L1** về quê bà **Ngô Thị G** sinh sống và làm ăn cho đến nay chết. Phần đất của ông **Phạm Châu L1** giáp với phần đất của ông **Phan Văn Q** không có gì xác định ranh đất. Phía giáp với đất ông **Lê Hoàng S** có cái ao làm ranh đất giữa hai bên, trên bờ ao là đất của ông **Lê Hoàng S**; còn từ mé bờ ao trở vô là đất của ông **Phạm Châu L1**. Phần đất tranh chấp giữa các đương sự hiện nay có một phần là cái ao do ông **Phạm Châu L1** và bà **Ngô Thị G** thuê người ta đào cái ao này rất lâu, không nhớ thời gian nào hết. Đến vào năm 2023, ông **Phạm Châu L1** chết. Trước khi chết, ông **Phạm Châu L1** có nguyện vọng tặng cho ông **Phan Văn Q** toàn bộ phần đất nêu trên để ông **Phan Văn Q** trông coi mồ mã của dòng họ. Do vậy, vợ của ông **Phạm Châu L1** là bà **Ngô Thị G** và các con của ông **Phạm Châu L1** gồm: Bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1**, ông **Phạm Sông N** và bà **Phạm Thị P2** đã đồng ý tặng cho ông **Phạm Văn Q1** toàn bộ diện tích đất 858m² và có kêu ông **Phạm Văn Q1** làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tâm nguyện của ông **Phạm Châu L1**. Ông **Phan Văn Q** là người đã trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ trước cho đến nay.

Nay bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S** đối với ông **Phan Văn Q** do phần đất tranh chấp là của gia đình bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N** đã tặng cho ông **Phan Văn Q** nên bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N** đồng ý với yêu cầu phản tố của ông **Phan Văn Q** đối với ông **Lê Hoàng S**, công nhận phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 286,7m², thuộc quyền sử dụng đất của ông **Phan Văn Q**, phần đất tranh chấp không còn liên quan gì đến bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N**. Bà **Ngô Thị G**, bà **Phạm Thị P1**, bà **Phạm Thị L**, ông **Phạm Văn S1** và ông **Phạm Sông N** không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Cà Mau trình bày: Không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Đ1**, bà **Lê Hồng T2** trình bày: Không ghi nhận được ý kiến.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Quốc T3** trình bày: Ông **Lê Quốc T3** thống nhất với lời trình bày của ông **Lê Hoàng S** và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S**. Ông **Lê Quốc T3** không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 137/2026/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S** đối với ông **Phan Văn Q** về việc yêu cầu ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** trả cho ông **Lê Hoàng S** và bà **Trần Thị H2** diện tích theo đo đạc thực tế là 214,6m², thuộc 01 phần

thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ); tọa lạc **ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau**, có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông **Phan Văn Q** sử dụng không tranh chấp (phần 4), có số đo 28,46m;

Hướng Tây giáp với phần 2, có số đo 26,37m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp phần 2, có số đo 8,50m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phan Văn Q** đối với ông **Lê Hoàng S** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** diện tích theo đo đạc thực tế 286,7m² thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 576237 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H13.837) do **Ủy ban nhân dân huyện V**, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông **Lê Hoàng S** vào ngày 22/08/2006 đối với diện tích 286,7m² thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ); tọa lạc **ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau**.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** diện tích đất theo đo đạc thực tế là 286,7m², thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ); đất trồng cây lâu năm; tọa lạc **ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau**; có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp ông **Phan Văn Q** đang sử dụng, có số đo 28,46m + 39,44m + 15,79m;

Hướng Tây giáp với ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng, có số đo 27,16m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp với đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng (không có tranh), có số đo 7m + 54,63m.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 576237 do **Ủy ban nhân dân huyện V**, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông **Lê Hoàng S** vào ngày 22/08/2006 đối với diện tích đất 286,7m², thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ); đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc **ấp Trung Hưng A, xã C, tỉnh Cà Mau**, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp ông **Phan Văn Q** đang sử dụng, có số đo 28,46m + 39,44m + 15,79m;

Hướng Tây giáp với ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng, có số đo 27,16m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp với đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng (không có tranh), có số đo 7m + 54,63m.

5. Ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Yên H2** được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất được nêu tại mục 3 theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03 tháng 6 năm 2026, nguyên đơn ông **Lê Hoàng S** kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 137/2026/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông **Lê Hoàng S** khởi kiện ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** buộc giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 214,6m², thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ), tọa lạc tại **ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu** (Nay là **ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau**) nên Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau thụ lý, giải quyết “tranh chấp về quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 12/8/2025 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (Nay là **Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc tỉnh C**) thể hiện phần đất nguyên đơn ông **Lê Hoàng S** đòi bị đơn ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** giao trả có vị trí, số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông **Phan Văn Q** sử dụng không tranh chấp (phần 4), có số đo 28,46m;

- Hướng Tây giáp với phần 2, có số đo 26,37m;

- Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;
- Hướng Bắc giáp phần 2, có số đo 8,50m.

Diện tích theo đo đạc thực tế là 214,6m², thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ).

Phần đất ông **Phan Văn Q** yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất cho ông **Q** và bà **Trần Thị Y** có vị trí, số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp ông **Phan Văn Q** đang sử dụng, có số đo 28,46m + 39,44m + 15,79m;
- Hướng Tây giáp với ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng, có số đo 27,16m;
- Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;
- Hướng Bắc giáp với đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng (không có tranh), có số đo 7m + 54,63m.

Diện tích theo đo đạc thực tế là 286,7m² bao gồm phần đất 214,6m² tranh chấp nêu trên và diện tích 72,1m² thuộc 01 phần thửa số 67, 01 phần thửa 168 và 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ).

Hiện trạng trên đất tranh chấp là đất địa (ao) trước đây nay đã cạn, trên đất có 04 cây dừa loại A, 01 bụi trúc loại B, 01 cây dừa loại D do ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Yên T5**; ông **Q** và bà **Y** là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất.

[2.2] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn ông **S** cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do ông nội của ông **S** là cụ **Lê Văn T4** khai phá rất lâu, sau đó đến năm 1975, cụ **T4** tặng cho ông **S** và bà **Trần Thị H2** sử dụng đến nay; ông **S** thừa nhận từ trước đến nay ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp. Bị đơn ông **Q** và bà **Y** xác định nguồn gốc đất tranh chấp do cụ ông **Phạm Châu L1** khai phá và sử dụng, đến năm 1976, cụ **L1** đã tặng cho ông **Q** toàn bộ diện tích đất 858m² (trong đó có diện tích đất tranh chấp), việc cho đất không có lập văn bản hay giấy tờ gì nhưng từ khi được cho đất cho đến nay, ông **Q** là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp để bơm nước ra ruộng, trồng dừa trên đất tranh chấp. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp do gia đình ông **Q** sử dụng từ trước cho đến nay, gia đình ông **S** không quản lý, sử dụng phần đất này. Cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ là lời khai của các nhân chứng như ông **Trần Văn T6**, ông **Mã Thanh S2** và ông **Ngô Văn Q2** là những người dân sinh sống lân cận phần đất tranh chấp, tất cả các nhân chứng đều xác nhận: “Phần đất tranh chấp giữa ông **Lê Hoàng S** và ông **Phan Văn Q** trước đây là đất ao, địa này của ông **Phan Văn Q** nhờ người nạo vét, từ trước cho đến nay chỉ thấy ông **Phan Văn Q** sử dụng cái địa, không thấy ông **Lê Hoàng S** sử dụng”. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thống nhất thừa nhận, phù hợp với thực tế khách quan nên là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông **Phạm Châu L1** khai phá và do gia đình ông **Q** quản lý, sử dụng cho đến khi phát sinh tranh

chấp hơn 48 năm, gia đình ông **S** không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông **Q**: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông **Q** là người yêu cầu nên phải có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu của ông là có căn cứ và hợp pháp. Ông **Q** đã chứng minh được quá trình ông **Q** quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định, không tranh chấp từ năm 1976 cho đến nay là hơn 48 năm, ông **S** không ngăn cản, không tranh chấp và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ngăn cản, tranh chấp với ông **Q**. Do đó, cấp sơ thẩm đánh giá lời trình bày của ông **Q** là có căn cứ, có cơ sở để chấp nhận là đã xem xét toàn diện, khách quan vụ án.

[2.4] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn căn cứ ý kiến của cơ quan chuyên môn là thể hiện tại công văn số 348/CNVPĐKĐĐKVVL ngày 13/5/2026 của Chi nhánh văn phòng Đ2 xác định: Theo sổ mục kê thửa đất số 273, tờ bản đồ số 51 do ông **Phan Văn Q** kê khai đứng tên để đánh giá ông **Q** là người sử dụng đất ổn định, hợp pháp, được cơ quan Nhà nước ghi nhận trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính tại địa phương.

[2.5] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn khởi kiện không có căn cứ; bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **S**, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Q** là đúng quy định, đã xem xét đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, toàn diện và áp dụng đúng các quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **S** yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy, như đã nhận định tại mục [2.2] đến [2.5] của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đặt ra việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đưa thiếu người tham gia tố tụng là hàng thừa kế của cụ **D** nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, căn cứ chứng cứ đã được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa đủ căn cứ xác định không có vi phạm tố tụng, cấp sơ thẩm giải quyết không vượt quá phạm vi khởi kiện và đủ căn cứ chứng minh yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, nếu sau này có tranh chấp về thừa kế phát sinh đối với phần đất tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện ở 01 vụ án khác theo trình tự thủ tục chung. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Hoàng S**; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 137/2026/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau, như đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ. Ngoài ra, Viện kiểm sát còn đề nghị bổ sung đầy đủ sổ thửa đất công nhận cho ông **Q**, xét

thấy, việc tuyên đầy đủ, chính xác bản án sẽ đảm bảo tính khả thi của bản án nên cần bổ sung đầy đủ số thửa đất như đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, như đã đã nhận định trên, đề nghị của trợ giúp viên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29 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, ông **Lê Hoàng S** phải chịu án phí phúc thẩm; tuy nhiên, do ông **S** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị 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 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Hoàng S**; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 137/2026/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Cà Mau.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 101/2024/NĐ- CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Hoàng S** đối với ông **Phan Văn Q** về việc yêu cầu ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** trả cho ông **Lê Hoàng S** và bà **Trần Thị H2** diện tích theo đo đạc thực tế là 214,6m², thuộc 01 phần thửa 273, tờ số 51 (1 phần thửa 32, tờ số 9 cũ); tọa lạc **ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau**, có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông **Phan Văn Q** sử dụng không tranh chấp (phần 4), có số đo 28,46m;

Hướng Tây giáp với phần 2, có số đo 26,37m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp phần 2, có số đo 8,50m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phan Văn Q** đối với ông **Lê Hoàng S** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** diện tích theo đo đạc thực tế 286,7m² thuộc 01 phần thửa số 67, 01 phần thửa 168 và 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 576237 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H13.837) do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông **Lê Hoàng S** vào ngày 22/08/2006 đối với diện tích 286,7m² thuộc 01 phần thửa số 67, 01 phần thửa 168 và 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ); tọa lạc ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Y** diện tích đất theo đo đạc thực tế là 286,7m², thuộc 01 phần thửa số 67, 01 phần thửa 168 và 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ); đất trồng cây lâu năm; tọa lạc ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau; có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp ông **Phan Văn Q** đang sử dụng, có số đo 28,46m + 39,44m + 15,79m;

Hướng Tây giáp với ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng, có số đo 27,16m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp với đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng (không có tranh), có số đo 7m + 54,63m.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 576237 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông **Lê Hoàng S** vào ngày 22/08/2006 đối với diện tích đất 286,7m², thuộc 01 phần thửa số 67, 01 phần thửa 168 và 01 phần thửa 273, tờ số 51 (01 phần thửa 32, tờ số 09 cũ); đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc ấp **Trung Hưng A, xã C, tỉnh Cà Mau**, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp ông **Phan Văn Q** đang sử dụng, có số đo 28,46m + 39,44m + 15,79m;

Hướng Tây giáp với ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng, có số đo 27,16m;

Hướng Nam giáp với đường bê tông, có số đo 7,39m;

Hướng Bắc giáp với đất ông **Lê Hoàng S** đang sử dụng (không có tranh), có số đo 7m + 54,63m.

5. Ông **Phan Văn Q** và bà **Trần Thị Yên H2** được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất được nêu tại mục 3 theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 10.856.000 đồng (Mười triệu không tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Ông **Lê Hoàng S** phải nộp 10.856.000 đồng (Mười triệu không tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Ông **Lê Hoàng S** đã dự nộp xong số tiền 10.856.000 đồng (Mười triệu không tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng) và đã chi phí hết.

7. Về án phí:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông **Lê Hoàng S** phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Do ông **Lê Hoàng S** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Lê Hoàng S**.

Trường hợp bản án 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 Điều Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Tòa PT TATC tại Tp. HCM (01 bản);
- VKSND tỉnh Cà Mau (02 bản);
- TAND Khu vực 7 – Cà Mau (01 bản);
- Phòng THADS Khu vực 7 – Cà Mau (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

Châu Minh Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung Hoàng Thị Hải Hà Châu Minh Nguyệt

