

**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: 536/2026/DS-PT

Ngày: 09 - 6- 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 Hoàng Minh Thịnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nôi - 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 09 tháng 6 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 39/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 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 50/2025/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 phúc thẩm số 1520/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Ú, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Quách Văn N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã G, tỉnh Cà Mau) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Chúc P, Trợ giúp viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C – Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị P1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau) – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Cẩm H1, sinh năm 1954 – Vắng mặt.
2. Ông Mai Bá T1 – Vắng mặt.
3. Bà Ngô Thị V, sinh năm 1949 – Vắng mặt.
4. Ông Mai Bá T2, sinh năm 1968 – Vắng mặt.
5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968 – Vắng mặt.
6. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991 – Vắng mặt.
7. Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1995 – Vắng mặt.
8. Bà Nguyễn Thị Tài L1, sinh năm 1997 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

9. Bà Mai Thị Q, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau) – Vắng mặt.

10. Ông Mai Bá C1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã V, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cà Mau. Trụ sở: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ; Ủy ban nhân dân xã L).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn B, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cà Mau – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đặng Thị Út .

NỘI DUNG:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Quách Văn N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp vào ngày 16/11/1996, bà có sang nhượng lại hai công đất trồng rẫy của ông Trần Văn C2 với số tiền 200 giá lúa. Phần đất này có vị trí và ranh giới cụ thể: Mặt tiền giáp Kinh Xáng, ngang 11 tầm (33m), mặt hậu giáp đất ông Út Mười H2, ngang 12 tầm (36m), phía Bắc giáp đất bà Võ Thị P1 72m, phía Nam giáp đất ông Lý Văn Ú1 72m, tổng diện tích khoảng 2.484m², tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau). Việc sang nhượng hai bên có làm giấy tay và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L (nay là L), thời điểm chuyển nhượng ông C2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng xong thì bà có sử dụng cất nhà một phần đất, còn một phần đất thì để trống bà sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp. Khi sang đất thì phần đất của bà giáp ranh với phần đất bà P1 có trụ đá làm ranh nhưng khi nhà nước làm lộ có bơm bùn lên phần

đất thì lấp luôn trụ ranh đất giữa hai bên. Khoảng năm 2021 bà Võ Thị P1 ngang nhiên kêu ông Nguyễn Văn C (là con rể) và con là Nguyễn Văn T cắm lại phần ranh đất và đã lấn chiếm vào phần đất với diện tích khoảng 252m² (mặt tiền 2m, mặt hậu 5m, dài 72m).

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà biết phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 212,2m², trong đó diện tích 196,9m² đã cấp giấy chứng nhận cho ông Mai Bá Đ1 và diện tích 12,2m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau). Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị P1 trả lại phần đất tranh chấp và công nhận quyền sử dụng với phần đất cho bà (trong đó có 196,9m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mai Bá Đ1 đứng tên và 12,2m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đối với diện tích đất có 196,9m² phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Bá Đ1 bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận do ông Mai Bá Đ1 đứng tên để cấp lại cho bà.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Võ Thị P1 trình bày:

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ú1, phần đất này bà đã sử dụng ổn định, quá trình sử dụng thì bà Ú1 cũng không có ngăn cản gì. Trước đây bà có sang đất cho bà Ngô Thị V thì ông Quách Văn T3 (con bà Ú1) có đứng ra xác định ranh đất giữa hai bên, nên hai bên đã thống nhất ranh từ thời gian đó cho đến nay.

Phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 196,9m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mai Bá Đ1 đứng tên, nhưng bà là người trực tiếp quản lý sử dụng, ông Đ1 từ trước đến nay không sử dụng đến phần đất này. Nay, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mai Bá Đ1 đứng tên và công nhận phần đất diện tích nêu trên cho bà.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện ủy quyền bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất của cha chồng bà P1 là ông Mai Bá T4 cho ông Mai Bá Đ1 là anh chồng bà P1, do ông Đ1 không sử dụng nên cho lại em ruột là Mai Bá T5 chồng bà P1, diện tích mặt tiền là 20m, mặt hậu là 20m. Gia đình bà P1 sử dụng phần đất này hơn 30 năm nay không tranh chấp. Khi bà Ú1 sang đất của ông C2 thì gia đình bà P1 không hay biết cũng không có chứng kiến, không ký giáp ranh. Trước đây phần đất hai bên có ranh giới tự nhiên là hàng bông bụt. Nhưng anh Quách Văn T3 là con của bà Đặng Thị Út Ủ hằm nuôi tôm thì làm mất ranh đất giữa hai bên, sau đó bà P1 và anh T3 có cặm ranh lại với nhau. Vào năm 2005 bà P1 sang đất cho bà Ngô Thị V; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu diện tích ngang 19m (đo từ ranh cột điện qua đất bà P1), khi bà sang đất thì anh T3 có ký tên giáp ranh. Vì từ trước cho đến nay bà P1 chỉ thấy anh T3 cất nhà ở và sử dụng, quản lý đất đến nay hơn 20 năm, bà P1 không thấy bà Ú1 sử dụng đất. Do đó bà P1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ú1.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan bà Mai Cẩm H1 trình bày: (Bút lục-134)

Bà H1 là con của ông Mai Bá Đ1 (chết năm 2004), ông Đ1 có 02 người con là Mai Cẩm H1 và Mai Bá T1. Nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của ông nội bà tên là Mai Bá T4, sau đó cho cha bà là ông Mai Bá Đ1, do cha bà không có sử dụng phần đất trên nên đã cho lại phần đất cho ông Mai Bá T5 là chồng của bà Võ Thị P1, sau khi ông T5 chết thì bà Võ Thị P1 quản lý sử dụng đến nay hơn 40 năm. Việc một phần đất tranh chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mai Bá Đ1 đứng tên thì bà cũng không biết nhưng thực tế thì gia đình bà không sử dụng đất này mà do gia đình bà P1 sử dụng. Nay bà Ú1 khởi kiện yêu cầu bà P1 giao trả đất thì bà không có ý kiến gì do phần đất này không thuộc quyền sở hữu của ông Mai Bá Đ1. Bà đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mai Bá Đ1 đứng tên để cấp lại cho bà P1.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị V, sinh năm 1949 trình bày: (Bút lục-132)

Vào năm 2005, bà V có sang nhượng phần đất ngang 19m, dài 50m của bà Võ Thị P1 bằng giấy tay. Trong giấy chuyển nhượng có anh Quách Văn T3 là con của bà Đặng Thị Ú ký tên giáp ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà để đất trống đến nay và chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt thời gian đó, bà chỉ thấy anh T3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất giáp ranh, anh T3 có ủ hầm nuôi tôm công nghiệp và thống nhất ranh giới với bà nên anh T3 mới ký tên xác nhận.

Theo bà nguồn gốc đất do ông Mai Bá T4 cho vợ chồng bà Võ Thị P1 và ông Mai Bá T5 đến nay khoảng 50 năm và từ đó đến nay chỉ thấy gia đình bà P1 sử dụng. Việc bà Ú khởi kiện yêu cầu bà P1 giao trả đất, trong đó có phần đất bà đã nhận chuyển nhượng, thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này bà Ú thắng kiện và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà thì bà sẽ tự thỏa thuận và yêu cầu giải quyết riêng với bà P1, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Q, ông Mai Bá T2, ông Mai Bá C1 thống nhất trình bày:

Phần đất của gia đình tôi đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của ông Mai Bá T4 khai phá, sau đó cho ông Mai Bá Đ1 nhưng ông Đ1 không sử dụng nên cho lại ông Mai Bá T5 sử dụng. Đến năm 1974, ông T5 chết thì phần đất này bà Võ Thị P1 quản lý, sử dụng đến nay. Gia đình tôi chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp nên bà Đặng Thị Ú cố tình lấn chiếm đất, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Ú.

Người làm chứng ông Đặng Mười H3, sinh năm 1955 trình bày: (Bút lục-136A)

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Mai Bá T4 được tập đoàn cấp vào năm 1985, ông Mai Bá T4 cho vợ chồng bà Võ Thị P1, ông Mai Bá T5 còn cho diện tích bao nhiêu thì ông không biết. Đối với phần đất bà Ú là sang nhượng của ông Nguyễn Văn C3 nhưng việc sang bán ông chỉ nghe nói chứ không

chứng kiến, cũng không biết sang diện tích bao nhiêu. Phần đất ông C3 sang cho bà Ú là của ông Ba K (cha vợ của ông C3) cho ông C3. Đối với phần đất tranh chấp ông chỉ thấy gia đình bà P1 đang sử dụng.

Người làm chứng bà Mai Thị T6, sinh năm 1970 trình bày: (Bút lục-136)

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội bà là ông Mai Bá T4 cho bác sáu bà tên Mai Bá Đ1, sau đó ông Đ1 cho cha bà tên Mai Bá T5 sử dụng, cha bà chết đến nay khoảng 40 năm, sau khi cha bà chết thì để lại cho mẹ bà sử dụng đến nay, phần đất tranh chấp gia đình bà sử dụng đến nay hơn 40 năm. Gia đình bà hoàn toàn không biết việc bà Đặng Thị Ú sang đất của ông Trần Văn C2, khi bà Ú sang không cho gia đình bà hay cũng không ký tên giáp ranh. Phần đất của gia đình bà giáp ranh với đất của bà Ú hai bên có thỏa thuận ranh với nhau, anh Quách Văn T3 là con của bà Đặng Thị Ú có xác định ranh là ngay cột điện. Từ trước đến nay phần đất tranh chấp do gia đình bà sử dụng, ông Đ1 cũng không có sử dụng phần đất này.

Theo biên bản xác minh đại diện địa phương – ông Dương Quốc L2 là Trưởng ấp trình bày: (Bút lục-76).

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông Mai Bá T4 cho vợ chồng ông Mai Bá T5 và bà Võ Thị P1, diện tích cho bao nhiêu thì ông không biết. Phần đất của bà Đặng Thị Ú thì sang của ông Nguyễn Văn C3, nhưng từ trước đến nay do anh Quách Văn T3 là con của bà Ú sử dụng, ranh đất giữa bà P1 và anh T3 cũng thỏa thuận với nhau. Khi anh T3 sử dụng thì không thấy phát sinh tranh chấp gì. Bà P1 đã chuyển nhượng phần đất cho bà Ngô Thị V gần 20 năm, lúc sang có sự thống nhất ranh của anh Quách Văn T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Bá T1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Trúc L, bà Nguyễn Thị Tài L1 không đến toà án làm việc cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự số 50/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, quyết định:

“...1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ú đối với bà Võ Thị P1 yêu cầu bà Võ Thị P1 giao trả diện tích đất 3,1m² thuộc phạm vi đường X - Cái Cùng tại ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ú đối với bà Võ Thị P1 yêu cầu bà P1 giao trả diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 cho ông Mai Bá Đ1 và diện tích 12,2m² thuộc một phần thửa 533, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 233, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Ú yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 do UBND huyện G (sau này là huyện Đ) cấp theo Quyết định số 489/QĐ-UB, ngày 25/11/1995 cho ông Mai Bá Đ1 đối với diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính

quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) tại ấp H, xã L, huyện Đ, Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị P1 yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện G (sau này là huyện Đ) cấp theo Quyết định số 489/QĐ-UB, ngày 25/11/1995 cho ông Mai Bá Đ1 đối với diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) tại ấp H, xã L, huyện Đ, Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau).
..”

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

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 09/10/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Ú là nguyên đơn, bà Ú kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**, nguyên đơn có 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 kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng nguồn gốc tranh chấp là do ông Đ1 cho bà P1, lúc đó ông Đ1 có quyền sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Ú thấy rằng: nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Võ Thị P1 trả diện tích đất 212,2m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 mang tên ông Mai Bá Đ1 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 489/QĐ-UB ngày 25/11/1995.

Chứng cứ đã thu thập thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa bà Đặng Thị Ú với bà Võ Thị P1 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Đ, tỉnh Cà Mau), qua đo đạc và thẩm định thực tế được các đương sự thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2023; Bản vẽ mặt bằng

hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, xác định phần đất tranh chấp như sau:

* Phần đất thứ nhất diện tích 196,9m²

Hiện trạng là phần đất nền trống (trồng cây lâu năm)

* Phần đất thứ hai diện tích 3,1m²

* Phần đất thứ ba diện tích 12,2m²

Hiện trạng là phần đất nền trống (trồng cây lâu năm)

Tổng diện tích đất tranh chấp là 212,2m² gồm 03 phần: Phần (1) diện tích 196,9m² thuộc một phần thửa 232, tờ số 08 (theo bản đồ 299); phần (2) diện tích 3,1m² thuộc phạm vi đường X – Cái Cùng (theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2006); phần (3) diện tích 12,2m² thuộc một phần thửa 233, tờ số 08 (theo bản đồ 299).

Về giá trị đất tranh chấp: Các bên đương sự thống nhất đất tranh chấp phần đất thứ nhất, phần đất thứ hai có giá 50.000.000 đồng/m ngang, phần đất thứ ba có giá 15.000.000 đồng/m ngang chạy dài đến mé sông.

[2] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp: Bà Ú xác định năm 1996 bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Văn C2 trong đó có diện tích đất tranh chấp; theo giấy nhượng đất ngày 16/11/1996 thể hiện: ông C2 sang cho cô M 02 công đất ở bờ sáng với giá 200 gia lúa, mặt tiền giáp kênh sáng ngang qua 11 tầm, mặt hậu giáp ruộng chú Ú 12 tầm, phía Bắc giáp chú Sáu H4, phía Nam giáp với anh Ú, chiều dài 24 tầm; người nhận đất: Đặng Út M; có xác nhận của Ban nhân dân ấp và UBND xã H (có xác nhận bà Đặng Thị Ú tên thường gọi là Út M). Tuy nhiên, khi chuyển nhượng ông C2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay bà Ú cũng chưa đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đo đạc thực tế thì trong phần đất đang tranh chấp có diện tích 196,9m² do ông Mai Bá Đ1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nằm ở giữa, giáp ranh các diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà P1 và bà Ú.

[2.1] Căn cứ bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 do Trung tâm C4 cung cấp thì ông Đ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 tại các thửa số 232, 299, 458, 503, 600, 601, 602, 631, tờ bản đồ số 8, 7, đất tại ấp H, xã L, huyện Đ theo Quyết định số 489/QĐ-UB ngày 25/11/1995.

Như vậy, theo giấy nhượng đất ngày 16/11/1996, không đủ căn cứ chứng minh phần đất bà Ú nhận chuyển nhượng có diện tích đất tranh chấp; bà Ú nhận chuyển nhượng đất từ ông C2 là sau thời điểm ông Đ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi chuyển nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay bà Ú cũng chưa được cấp Giấy, thực tế phần đất tranh chấp bà Ú không quản lý sử dụng mà do bà Võ Thị P1 quản lý sử dụng từ trước đến nay nên bà Ú cho rằng bà P1 lấn chiếm đất của bà là không có cơ sở.

[2.2] Đối với diện tích đất tranh chấp 12,2m²: Theo bản vẽ hiện trạng đất là thuộc một phần thửa 533, tờ bản đồ 9, bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 233, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Căn cứ Công văn số 77 ngày 10/7/2024 của UBND xã L trả lời Tòa án (bút lục-97): “*Phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nằm trong dự án hay quy hoạch.*”

- *Phần đất tranh chấp UBND xã không có yêu cầu thu hồi.*

- *Phần đất tranh chấp UBND xã không cung cấp được người kê khai đăng ký đứng tên trong sổ mục kê, lý do: sổ mục kê đất đai tại UBND xã chỉ photo không được đóng dấu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không có giá trị pháp lý chính xác. Hiện nay sổ mục kê đất đai tại UBND xã không dùng để cấp giấy chứng nhận QSD đất vì không chính xác.*

- ... *Về phần đất tranh chấp do không được sự thống nhất ranh đất giữa hai bên cho nên chưa xác định được về pháp lý thuộc về ai. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Hải tiếp tục xác minh làm rõ để giải quyết tranh chấp đất đai đúng theo quy định của pháp luật.*”

Từ văn bản trả lời của Cơ quan có thẩm quyền cho thấy, diện tích đất 12,2m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai; không xác định được ai đứng tên trên sổ mục kê, không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà P1 vì bà P1 đã bán đất cho bà Ngô Thị V nhận quản lý từ khoảng 20 năm nay; đồng thời như đã phân tích, bà Ú không quản lý sử dụng đất, cũng không chứng minh được phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất mà bà chuyển nhượng từ ông C2 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Ú buộc bà P1 trả lại diện tích đất 12,2m² này.

[2.3] *Xét yêu cầu của bà Võ Thị P1 yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 196,9m² đã cấp cho ông Mai Bá Đ1, nhận thấy:*

Theo lời trình bày của bà Mai Cẩm H1 (con ông Mai Bá Đ1 chết năm 2004) thì diện tích đất tranh chấp do ông nội bà là Mai Bá T4 cho lại cha bà và cha bà cho lại vợ chồng bà P1 sử dụng đến nay hơn 40 năm, ông Đ1 được cấp Giấy chứng nhận nhưng người sử dụng thực tế là bà P1.

Căn cứ lời trình bày của ông Dương Quốc L2 - Trưởng ấp H đã xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Mai Bá T4 cho vợ chồng ông Mai Bá T5 và bà Võ Thị P1, cho diện tích bao nhiêu thì ông không biết. Còn đất của bà Ú là sang của ông Nguyễn Văn C3 nhưng từ trước đến nay do con bà Ú là anh Quách Văn T3 sử dụng và cách đây khoảng 20 năm, khi bà P1 bán đất cho bà V thì anh T3 có ký giáp ranh đất, không có tranh chấp.

Lời trình bày của ông L2 phù hợp lời trình bày của bà Mai Cẩm H1 về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 196,9m² do vợ chồng bà P1 quản lý sử dụng từ trước đến nay, cách đây khoảng 20 năm thì bán lại cho bà Ngô Thị V quản lý đến nay cũng như phù hợp lời trình bày của bà Ngô Thị V là khi bà P1 chuyển nhượng diện tích đất (có diện tích 196,9m²) thì con bà Ú là anh Quách Văn T3 ký giáp ranh.

Căn cứ Công văn số 978 ngày 28/02/2025 của UBND huyện Đ trả lời Tòa án: “...Theo trình tự trên, ông Mai Bá Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 489/QĐ-UB ngày 25/11/1995, tại thửa số 232, 299, 458, 503, 600, 601, 602, 631, tờ bản đồ số 8, 7, địa chỉ thửa đất ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, số giấy chứng nhận G 793688 là đúng theo trình tự quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toàn bộ quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân năm 1995 do Đoàn công tác của Sở Địa chính tỉnh M (cũ) xét cấp dựa trên bản đồ không ảnh năm 1995, do hộ dân kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà. Do đó, việc phát sinh tranh chấp nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đông Hải xác minh làm rõ và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.”

Như vậy, diện tích đất tranh chấp ông Mai Bá Đ1 đã cho vợ chồng bà P1 quản lý sử dụng hơn 40 năm; trong khi đến năm 1995, ông Đ1 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; lời trình bày giữa bà H1, bà P1 và ông L2 là phù hợp với thực tế người sử dụng đất là bà P1, giữa bà P1 và ông Đ1 không tranh chấp đất, nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy cho ông Đ1 đã không xác minh người sử dụng đất trên thực tế, không xác minh nguồn gốc đất, không đo đạc thực tế, cấp đại trà dẫn đến cấp không đúng đối tượng.

[3] Từ những căn cứ và tài liệu nêu trên đã cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào mới làm thay đổi bản chất của vụ án, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ú là người cao tuổi, vì vậy được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Út .
2. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự số 50/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ú đối với bà Võ Thị P1 yêu cầu bà Võ Thị P1 giao trả diện tích đất 3,1m² thuộc phạm vi đường X - Cái Cùng tại ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Ú đối với bà Võ Thị P1 yêu cầu bà P1 giao trả diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 cho ông Mai Bá Đ1 và diện tích 12,2m² thuộc một phần thửa 533, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 233, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Ú yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 793688 do UBND huyện G (sau này là huyện Đ) cấp theo Quyết định số 489/QĐ-UB, ngày 25/11/1995 cho ông Mai Bá Đ1 đối với diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) tại ấp H, xã L, huyện Đ, Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

2.4. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị P1 yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện G (sau này là huyện Đ) cấp theo Quyết định số 489/QĐ-UB, ngày 25/11/1995 cho ông Mai Bá Đ1 đối với diện tích đất 196,9m² thuộc một phần thửa 534, tờ bản đồ 9 bản đồ chính quy 2006 (một phần thửa 232, tờ bản đồ 08, bản đồ 299) tại ấp H, xã L, huyện Đ, Bạc Liêu (nay là ấp H, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

2.5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ tài sản tổng cộng là 5.597.000 đồng. Người đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Quách Văn N đã nộp tiền tạm ứng 5.667.000 đồng, đã hoàn lại số tiền 70.000 đồng cho ông N.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Ú được miễn án phí.

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;
- Dương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Phạm Công Mười