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: 473/2026/DS-PT
Ngày 25 tháng 5 năm 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 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: 125/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1345/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau), vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H: Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số C đường T, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn U, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau), có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S:

2.1.1. Ông Hồ Văn U, sinh năm 1960, có mặt.

2.1.2. Anh Hồ Văn S1, sinh năm 1982, vắng mặt.

2.1.3. Chị Hồ Thị T, sinh năm 1984, vắng mặt.

2.1.4. Anh Hồ Văn N, sinh năm 1989, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau), vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau); Trụ sở: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau, vắng mặt.

3.3. Ông Hồ Xuân T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau), vắng mặt.

3.4. Ông Châu Ngọc T2, sinh năm 1937, vắng mặt.

3.5. Bà Châu Thị Hồng V, sinh năm 1960, vắng mặt.

3.6. Ông Châu Ngọc T3, sinh năm 1962, vắng mặt.

3.7. Ông Châu Ngọc S2, sinh năm 1966, vắng mặt.

3.8. Ông Châu Thanh T4, sinh năm 1970, vắng mặt.

3.9. Ông Châu Thanh T5, sinh năm 1973, vắng mặt.

3.10. Ông Châu Thanh T6, sinh năm 1974, vắng mặt.

3.11. Ông Châu Thanh T7, sinh năm 1976, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

3.12. Ông Lâm Hoàng M, sinh năm 1966, vắng mặt.

3.13. Bà Lê Thị P, sinh năm 1965, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau).

3.14. Chị Huỳnh Thu T8, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau), vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Hồ Văn U – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đoàn Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Châu Ngọc T2 và bà Kha Thị Hồng N1 đã chuyển nhượng cho ông Lâm Hoàng M và bà Lê Thị P, sau đó ông M và bà P chuyển nhượng lại cho bà H diện tích 146,15m^2 đất tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đến cuối năm 1993 bà H cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Hồ Văn U mượn để cất nhà ở tạm. Đến năm 2004, dự án mở rộng Quốc lộ A, bà H cho ông U nhận tiền đền bù, giải tỏa để vợ chồng ông U và bà S di dời nhà đi nơi khác sinh sống. Đến năm 2023, bà H sử dụng đất thì bị ông U, bà S ngăn cản.

Khi bà H nhận chuyển nhượng đất của ông M và bà P thì hai bên có làm giấy tay, nhưng sau đó bà H phát hiện UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị H1.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 222,4m^2 (trong đó có 131m^2 thuộc hành lang quy hoạch lộ giới) thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 17 (thửa 763, tờ bản đồ số 11 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị H1, sinh năm 1965, địa chỉ thường trú: Ấp A, xã V, huyện

H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau) và yêu cầu hủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị H1.

Bị đơn ông Hồ Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị S có ông Hồ Văn U, anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông U, bà S mua lại của vợ chồng bà H. Mặc dù không có giấy tờ chứng minh, nhưng có mẹ ruột của ông U chứng kiến và tại biên bản hòa giải ngày 16/02/2023 bà H thừa nhận đã bán đất cho ông U, bà S nhưng do ông U, bà S không trả tiền nên bà lấy lại. Ngoài ra khi Nhà nước thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ A thì bà S và ông U là người kê khai đứng tên phần đất bị giải tỏa và nhận tiền bồi thường.

Do đó, ông U và bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và ông U có yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị H1, công nhận cho ông Hồ Văn U được sử dụng diện tích 222,4m^2 (trong đó có 131m^2 thuộc hành lang quy hoạch lộ giới) thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Ngọc T2, ông Châu Thanh T5 thống nhất trình bày:

Năm 1993, do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, để trang trải cuộc sống, nên vợ chồng ông Châu Ngọc T2 và bà Kha Thị Hồng N1 có chuyển nhượng cho ông Lâm Hoàng M, bà Lê Thị P ngang 7,5m x dài 19,5m, tổng diện tích 146,25m^2 tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Nhưng không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Vài tháng sau, chúng tôi biết được ông M, bà P đã chuyển nhượng lại cho bà H và bà H sử dụng để trồng cây. Đến năm 1994, chúng tôi thấy ông U, bà S xây dựng nhà lá, mái tol, cột gỗ, nền gạch và chuồng heo trên phần đất mà ông T2, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông M, bà P. Do sống tại địa phương, nên các ông biết được ông U, bà S mượn phần đất này của bà H. Vì không có nơi thoát nước thải sinh hoạt, nên ông U, bà S có mượn của ông T2, bà N1 phần đất để thoát nước, nhưng để thuận tiện ông T2 đã chuyển nhượng phần đất này liền kề với phần đất bà H nhận chuyển nhượng của ông M, bà P với giá 200.000 đồng. Một thời gian sau, ông U, bà S đã dỡ bỏ căn nhà và di dời đi nơi khác sinh sống. Hiện tại, bà H là người quản lý, sử dụng đất. Các ông xác định, phần đất bà H tranh chấp với ông U, bà S là phần đất bà H nhận chuyển nhượng như các ông đã trình bày như trên, còn phần Đất ông U, bà S nhận chuyển nhượng của ông T2, bà N1 là phần đất khác, giáp ranh với phần đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Hoàng M, bà Lê Thị P trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà Đoàn Thị H và ông Hồ Văn U, bà Nguyễn Thị S là của vợ chồng ông Châu Ngọc T2 và bà Kha Thị Hồng N1 chuyển nhượng vào năm 1993 cho ông Lâm Hoàng M, bà Lê Thị P ngang 7,5m x dài 19,5m, tổng diện tích 146,25m^2 tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do không có nhu cầu sử dụng, vài tháng sau vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng lại cho bà H với giá 2,5 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H trồng một số cây. Đến năm 1994, vợ chồng ông U, bà S xây dựng nhà lá, mái tol, cột gỗ, nền gạch và chuồng heo trên phần đất mà ông T2, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông M, bà P. Do sống tại địa phương, nên ông, bà biết được ông U, bà

S mượn phần đất này của bà H. Một thời gian sau, ông U, bà S đã dỡ bỏ căn nhà và di dời đi nơi khác sinh sống. Hiện tại, bà H là người quản lý, sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị H1 trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 245339 đối với thửa 763, diện tích 232m^2 mục đích sử dụng là đất ở do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà H1 vào ngày 22/11/2002 nhưng thực tế bà không có phần đất này. Bà H1 cũng không biết lí do vì sao cấp cho bà H1. Do đó, bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Xuân T1 trình bày:

Khoảng năm 1993, ông T1 và bà H nhận chuyển nhượng của ông Lâm Hoàng M, bà Lê Thị P diện tích qua đo đạc thực tế 222,4m^2 thuộc thửa 218, tờ bản đồ 17 (thửa 763, tờ bản đồ số 11 cũ), tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do chưa có nhu cầu sử dụng, nên ông, bà trồng một số cây ăn trái như đu đủ, nhãn. Cuối năm 1994, vợ chồng ông U, bà S từ ngoài B vào chưa có nơi ở, nên vợ chồng ông T1 cho ông U, bà S mượn phần đất này để cất nhà sinh sống. Do là anh em ruột, nên quá trình mượn đất không có làm giấy tờ, chỉ có người trong gia đình và những người lân cận biết được sự việc này. Sau khi sử dụng đất của ông cho mượn, ông U và bà S có nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích của ông T2, bà N1 giáp phía sau phần đất của ông T1 để làm nơi thoát nước thải nuôi heo.

Đến năm 2004, Nhà nước thu hồi một phần đất khoảng 35m^2 để mở rộng Quốc lộ A nằm trong diện tích đất mà ông T1, bà H cho ông U, bà S mượn. Để có tiền cho ông U, bà S di dời đi nơi khác, nên ông, bà thống nhất để cho ông U, bà S nhận số tiền đền bù này. Sau đó, ông U, bà S di dời nhà đi nơi khác sinh sống, đến khoảng năm 2023 gia đình ông T1 sử dụng đất thì ông U, bà S ngăn cản không cho ông T1 và bà H sử dụng. Nay ông T1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H và không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông U.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, các điều 26, 37, 147, 157, 158, Điều 165, Điều 244, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H:

- Công nhận cho bà Đoàn Thị H và ông Hồ Xuân T1 được quyền sử dụng diện tích đất 222,4m^2 (trong đó có 131m^2 thuộc hành lang quy hoạch lộ giới) thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 17 (thửa 763, tờ bản đồ số 11 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị H1, sinh năm 1965, địa chỉ thường trú: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu) nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Đoàn Thị H, có chiều dài 12,77m + 15,68m.

- Hướng Tây giáp đất ông Châu Ngọc S2, có chiều dài 12,39m + 15,88m.

- Hướng Nam giáp đường dân sinh, có chiều dài 8,89m.

- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị S (Trần Thị S3), có chiều dài 6,80m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp: Đất trống.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 15/10/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Bút lục 116), Công văn số 569/CN.VPĐK ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu).

Bà Đoàn Thị H và ông Hồ Xuân T1 được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được công nhận theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn U về yêu cầu công nhận cho ông Hồ Văn U được quyền sử dụng đối với diện tích đất 222,4m^2 (trong đó có 131m^2 thuộc hành lang quy hoạch lộ giới) thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 17 (thửa 763, tờ bản đồ số 11 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị H1, sinh năm 1965, địa chỉ thường trú: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu) nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 245339 do UBND huyện V cấp cho hộ bà Phan Thị H1 đối với thửa 763, diện tích 232m^2, mục đích sử dụng là đất ở tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện V (nay là xã V, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 22/11/2002; về chi phí tố tụng; về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8//2025, bị đơn ông Hồ Văn U kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn U.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn ông Hồ Văn U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bị đơn, công nhận cho ông Hồ Văn U được quyền sử dụng đối với diện tích đất 222,4m^2 (trong đó có 131m^2 thuộc hành lang quy hoạch lộ giới) thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 17 (thửa 763, tờ bản đồ số 11 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phan Thị H1, sinh năm 1965, địa chỉ thường trú: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu) nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Bà Cao Thị Túy G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn U, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Hồ Văn U kháng cáo trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm xem xét giải quyết vụ án là có căn cứ. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của bị đơn ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn U làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S3 gồm anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S3 gồm anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn U, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại Bản vẽ Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp (bút lục 116) do Trung tâm K – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15/10/2024 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 222,4m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A. Phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W245339 cấp cho hộ bà Phan Thị H1 ngày 22/11/2002 tại thửa 763, tờ bản đồ số 11. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 17/7/2024 xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà Đoàn Thị H quản lý sử dụng, trên đất không có công trình kiến trúc hay cây trồng (đất trống).

[2.2] Nguyên đơn bà H khai phần đất có nguồn gốc của bà Kha Thị Hồng N1 và ông Châu Ngọc T2 chuyển nhượng cho ông Lâm Hoàng M và bà Lê Thị P. Đến năm 1993, vợ chồng ông M, bà P lập giấy tay chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông T1 phần đất có chiều ngang 7,5m chiều dài 19,5m. Tổng cộng 146,25m^2. Thời điểm chuyển nhượng đất, các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1994, do vợ chồng ông U và bà S3 từ Miền B về địa phương ấp A xã V B không có chỗ ở nên ông T1 và bà H cho vợ chồng ông U và bà S3 mượn đất để cất nhà ở tạm, đến năm 2002 do phần đất bị giải tỏa để mở rộng Quốc lộ A, vì vợ chồng bà H thấy vợ chồng ông U cần tiền để dỡ nhà, dọn đi nơi khác nên thống nhất cho vợ chồng ông U đứng ra nhận tiền bồi thường. Trước đây, bà H có hứa bán phần đất này cho vợ chồng ông U, bà S3 nhưng sau khi vợ chồng ông U, bà S3 được nhận tiền bồi thường giải tỏa đất thì không chịu trả tiền mua đất mà dọn nhà đi nơi khác để trả lại đất cho bà H. Do đó, bà H yêu cầu công nhận cho bà H được sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 222,4m^2.

Còn bị đơn ông U, bà S3 thì cho rằng vào năm 1994 vợ chồng ông U đã chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H với giá 2,5 chỉ vàng 24k, do anh chị em trong gia đình nên việc chuyển nhượng chỉ nói miệng không có lập giấy tay nhưng có mẹ ruột của ông U là bà Nguyễn Thị L, các anh em trong gia đình là Hồ Quốc T9 và Hồ Thị C chứng kiến. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông U, bà S3 cất nhà ở và có chuyển nhượng thêm 01 phần đất phía sau của bà Kha Thị Hồng N1 với diện tích 112,5m^2 (ngang 7,5m x dài 15m) với giá 200.000 đồng để làm đường thoát nước.

Ông U có nộp thuế sử dụng đất, khi nhà nước giải tỏa để mở rộng Quốc lộ A thì vợ chồng ông U là người kê khai thửa đất thửa 763, bản đồ số 11 và nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Sau đó, ông U và bà S3 phải dở nhà, di dời vì bị giải tỏa. Phần đất còn lại là đất trống. Nay ông U yêu cầu công nhận cho gia đình ông được sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có có diện tích 222,4m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A.

[2.3] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện:

Theo Biên bản kiểm kê ngày 21/02/2022, do ông Hồ Văn H2 (U1) kê khai phần đất bị ảnh hưởng bởi dự án khôi phục Quốc lộ A, đoạn Cần Thơ - Cà Mau kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 3 số hiệu Mảnh bản đồ địa chính 100 diện tích 237,3m^2 trong đó đất thuộc phạm vi thi công 52,9m^2 đất, diện tích 42,0m^2 thuộc phạm vi GPMB. Phần đất còn lại 142,4m^2 (Bút lục số 60-62) và tại Tờ khai và xác nhận mốc thời gian sử dụng đất do ông U lập ngày 04/3/2003 (Bút lục 55) có nội dung *"Họ tên người sử dụng đất Hồ Văn H2 (U) địa chỉ tổ A ấp V có thửa đất số 3 tờ bản đồ 100 diện tích 237,2m^2 đất ở nông thôn có nguồn gốc của bà Kha Thị Hồng N1 sử dụng đến năm 1994 chuyển nhượng cho tôi sử dụng đến nay",* Tờ khai và xác nhận mốc thời gian sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V.

Tại Biên bản thành "Giải quyết khiếu nại đất thổ cư về việc giải tỏa" lập ngày 04/8/2003 tại ấp A (Bút lục số 67) có thể hiện nội dung: *"Ông T1 khai đất không có sang chỉ cho ở tạm, anh U có làm tôm và còn thiếu một số nợ nên phần đất vẫn còn của gia đình chúng tôi; ý kiến của ông U: Số đất này lúc trước khi sang bán có sự đồng ý trong gia đình, khi bán có hộ bà Kha Thị Hồng N1 làm bằng chứng, về việc làm giấy thì không có; Sau khi nghe ý kiến của từng hộ kèm theo xác minh của cán bộ đến tận nơi nghe ý kiến của gia đình, thay mặt cho cuộc hòa giải chủ tọa kết luận: Số đất đo đạt trong đơn ngang 7,5m dài 19m thuộc quyền sở hữu cho ông Hồ Văn Q (U) và hồ sơ giải tỏa mặt bằng đưa lại cho ông Q (U) theo thủ tục bồi thường để bổ sung hồ sơ thêm; phần ghi chú về phần nợ anh T1 và chị H làm tôm để sau này giải quyết".* Trong biên bản hòa gairi thành có chữ ký tên của ông T1, ông Q (Uy) và chính quyền địa phương ấp 14.

Đến ngày 19/10/2004, ông Hồ Văn Q (U) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị S nhận tiền đền bù giải tỏa Quốc lộ A với số tiền 9.508.980 đồng theo phiếu chi của Kho bạc nhà nước tỉnh B (Bút lục số 66).

Mặt khác, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất do UBND xã V lập ngày 16/02/2023, thể hiện: *"Hội đồng hòa giải xã có ý kiến…hai bên nên xem xét lại yêu cầu của mình vì năm 2003 ấp 14 đã tổ chức hòa giải thành đến năm 2004 ông Hồ Văn U đi nhận tiền giải phóng mặt bằng…; bà S giữ nguyên ý kiến đã trả tiền mua đất bằng vàng nên yêu cầu được quản lý sử dụng; bà H giữ nguyên ý kiến: Tôi có bán đất cho bà S nhưng đến nay chưa trả tiền nên yêu cầu giao trả đất cho tôi".* Người làm chứng ông Võ Văn H3 có xác nhận về việc ông U sang nhượng của ông T1, bà H tại ấp A có hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế hàng năm, theo đơn của ông U lập ngày 22/8/2025.

Ngoài ra, bị đơn ông Hồ Văn U có cung cấp đơn trình bày của bà Nguyễn Thị L (là mẹ ruột của ông U và ôngTiến) lập ngày 05/8/2025 có nội dung bà L xác nhận có chứng kiến việc ông U và bà S trả tiền mua đất của ông T1 và bà H là 2,5 chỉ vàng

24k, có các con cùng làm chứng gồm là bà Hồ Thị T10, Hồ Quốc T9, Hồ Thị C1, Hồ Thị C2, Hồ Văn V1; giấy sang đất do bà Kha Thị Hồng N1 lập ngày 02/5/2002 (Bút lục 55) có thể hiện *"Vào năm 1995 tôi có chuyển nhượng cho cháu Nguyễn Thị S vợ của Hồ Văn U một thửa đất dài 15m, rộng 7,5m nối tiếp miếng đất mà tôi đã sang nhượng trước đây ở mặt tiền (gần QL1)…với giá 200.000 đồng"*.

[3] Như vậy, căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M và bà P vào năm 1993 nhưng đến năm 1994 vợ chồng bà H, ông T1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông U, bà S. Ông U và bà S đã cất nhà trên đất để ở từ năm 1994, và có xây dựng chuồng heo, hàng năm ông U có nộp thuế sử dụng đất, đồng thời ông U và bà S có chuyển nhượng thêm một phần đất của bà Kha Thị Hồng N1 (tiếp giáp phía sau phần đất mua của bà H) để sử dụng là nơi thoát nước thải. Năm 2003, phát sinh tranh chấp, chính quyền địa phương ấp 14 xã V B lập biên bản hòa giải thành ngày 04/4/2003 xác định phần đất ngang 7,5m dài 19m thuộc quyền sử dụng của ông U và giao cho ông U được kê khai hồ sơ giải tỏa nhận tiền bồi thường. Đến năm 2004, ông U và bà S được nhận tiền đền bù do bị giải tỏa để thực hiện dự án Quốc lộ A giai đoạn 3. Phần đất còn lại theo đo đạc thực tế có diện tích 222,4m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A.

Do đó, nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu ông U, bà S trả lại phần đất cho ở nhờ và yêu cầu công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 222,4m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A là chưa có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông U là chưa phù hợp với nhận định trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông U.

Bị đơn ông U kháng cáo yêu cầu công nhận cho hộ ông Hồ Văn U được sử dụng diện tích 222,4m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A theo Bản vẽ Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp do Trung tâm K – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15/10/2024 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn U, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn U: Công nhận cho ông Hồ Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S gồm ông Hồ Văn U, anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N được sử dụng đất với diện tích 222,4m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A. Ông Hồ Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S gồm ông Hồ Văn U, anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của ông Hồ Văn U giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Do bị đơn ông U có yêu cầu phản tố được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đoàn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 245339 do UBND huyện V cấp cho hộ bà Phan Thị H1 đối với thửa 763, diện tích 232m^2, mục đích sử dụng là đất ở tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện V (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 22/11/2002 không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn U.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn U:

- Công nhận cho ông Hồ Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S (gồm ông Hồ Văn U, anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N) được sử dụng đất với diện tích 222,4m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A.

- Buộc bà Đoàn Thị H và ông Hồ Xuân T1 có trách nhiệm giao trả cho ông U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S (gồm ông Hồ Văn U anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N) diện tích 222,4m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 17 (thửa 763, bản đồ số 11 cũ), trong đó có 131,0m^2 thuộc hàng lang quy hoạch lộ giới Quốc lộ A.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024 và Bản vẽ Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp do Trung tâm K – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15/10/2024).

- Ông Hồ Văn U và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S (gồm ông Hồ Văn U, anh Hồ Văn S1, chị Hồ Thị T, anh Hồ Văn N có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Về án phí sơ thẩm: Bà Đoàn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000232 ngày 11/01/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

- Hoàn trả cho ông Hồ Văn U số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000291 ngày 10/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C).

2.3. Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.232.522 đồng (Bốn triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm hai mươi mươi hai đồng). Được khấu trừ vào số tiền do bà H đã nộp tạm ứng, bà H đã nộp đủ.

3. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 245339 do UBND huyện V cấp cho hộ bà Phan Thị H1 đối với thửa 763, diện tích 232m^2, mục đích sử dụng là đất ở tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện V (nay là Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau) cấp ngày 22/11/2002 không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)