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: 142/2026/DS-PT
Ngày 05 tháng 3 năm 2026
"V/v Tranh chấp 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 Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 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 286/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Điệp Văn H**, sinh năm 1950 – Có mặt;

Căn cước công dân số: 096050005799; Cấp ngày:11/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ cư trú: Số 35/3/8, đường Phạm Văn Ký, Khóm 3, Phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm 3, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của ông Điệp Văn H (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đoàn Ngọc Liên, tỉnh Cà Mau công chứng ngày 10/9/2025 và Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đất Mũi, tỉnh Cà Mau công chứng ngày 05/4/2024):

- Ông Đặng Minh H[1], sinh năm 1980 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 24, đường 3/2, Khóm 19, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau;

- Bà Điệp Thị Hồng N, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm 3, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Điệp Văn Đ** (Tên khác: **Đ**), sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Căn cước công dân số: 096055003155; Cấp ngày 11/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2.2. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Căn cước công dân số: 096157002805; Cấp ngày 11/8/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 7, xã U Minh, tỉnh Cà Mau);

Người đại diện hợp pháp của ông Điệp Văn Đ, bà Phạm Thị T (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã U Minh chứng thực ngày 10/11/2025): Ông Võ Công K, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp 14, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 14, xã U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Điệp Văn Đ (Quyết định số 129/QĐ-TGPL ngày 04/3/2025 của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau): Luật sư Nguyễn Văn Nuôi, Trưởng Văn phòng luật sư Ánh Sáng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau – Có mặt;

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

3.1. Ông Điệp Văn H[2], sinh năm 1948 – Vắng mặt;

3.2. Bà Lê Thanh T[1], sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 269, Nguyễn Trãi, Khóm 3, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm 3, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của ông Điệp Văn H[2], bà Lê Thanh T[1] (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đất Mũi tỉnh Cà Mau công chứng ngày 04/7/2024): Bà Điệp Thị Hồng N, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khóm 3, Phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Khóm 3, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

3.3. Bà Nguyễn Thùy D, sinh năm 1992 – Vắng mặt;

3.4. Ông Điệp Văn H[3], sinh năm 1986 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (Nay là: Ấp 7, xã U Minh, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thuỳ D, ông Điệp Văn H[3] (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã Khánh Hòa chứng thực ngày 30/8/2022): Ông Võ Công K, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp 14, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (Nay là Ấp 14, xã U Minh, tỉnh Cà Mau.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện U Minh: Uỷ ban nhân dân xã U Minh tỉnh Cà Mau;

Địa chỉ: Khóm 3, xã U Minh, tỉnh Cà Mau;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Điệp Văn H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Điệp Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Điệp Văn H trình bày:

Vào năm 1972, ông nội của ông Điệp Văn H là cố Điệp Văn L (chết năm 1981) có cho ông H một dây đất khoảng 11.865m^2 và cho anh ông là ông Điệp Văn H[2] một dây đất khoảng 11.865m^2, hai dây đất song song với nhau. Ông H quản lý và sử dụng như đào kênh, đắp nền nhà.

Đến năm 1973, ông H đi công tác nên ông H cho ông H[2] mượn quản lý sử dụng diện tích 11.865 m^2 của ông H. Đến ngày 02/02/1992, vợ ông H[2] là bà Lê Thị H[4] trả lại cho ông H phần đất mượn và cho ông H một căn nhà, có làm "Tờ giao đất và cho đứt căn nhà", được bàn cận, kế cận và Ủy ban nhân dân xã Khánh Hòa, huyện U Minh xác nhận. Ông H được Sở Xây dựng Minh Hải cấp giấy chứng nhận nhà ở ngày 16/12/1993 và Ủy ban nhân dân xã Khánh Hòa cấp "Giấy chứng nhận đăng ký sử dụng đất đai" ngày 03/9/1993 đứng tên Điệp Văn H, diện tích 23.730 m^2.

Năm 1994, ông H cho em ông H là ông Điệp Văn Đ mượn căn nhà và phần đất diện tích 23.730 m^2, việc cho mượn chỉ bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Đến năm 2006, ông H đòi lại đất nhưng ông Đ không trả. Đến tháng 02/2017, ông Đ trả lại phần đất diện tích 23.730 m^2 cho ông H, còn căn nhà ông H vẫn cho ông Đ mượn ở.

Cũng năm 2017, ông H cho anh ông H là Điệp Văn H^2 mượn toàn bộ diện tích đất 23.730 m^2 để canh tác. Đến tháng 7/2018, ông Đ ngang nhiên đưa xáng cuốc cắt ngang giữa hai dây đất chiếm diện tích 11.865 m^2 đất mặt tiền, còn lại phần hậu đất ông H cho ông H tiếp tục mượn canh tác. Khi biết được ông Đ cuốc chiếm đất, ông H có nói chuyện với ông Đ là không đồng ý và ngăn cản. Đến năm 2018, ông H biết được ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đứng tên Điệp Văn Đ, diện tích 23.360 m², khi ông H biết được việc ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có làm đơn khiếu nại Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, vì thời điểm đó do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ giao trả cho ông H phần đất đã chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là 13.038,5 m² và căn nhà của ông H; buộc vợ chồng ông Đ và những người có liên quan phải tháo dỡ toàn bộ những công trình đã xây dựng trên đất di dời đi nơi khác trả lại đất cho ông H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ đứng tên theo quyết định số 273 ngày 11/04/1995 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh.

- Theo ông Điệp Văn Đ, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày:

Vào năm 1972, ông nội của ông Đ là cố Điệp Văn L có để lại cho cha mẹ ông Đ phần đất tổng diện tích 23.730 m², lúc đó cha ông Đ có nói khi nào ông H^2 (là anh thứ ba của ông Đ) có vợ cha ông sẽ cho phần đất mà ông nội ông Đ để lại.

Từ năm 1970 đến năm 1983, ông H^2 trực tiếp ở và canh tác trên phần đất nêu trên. Đến giữa năm 1989, ông H^2 xuất cảnh đi nước ngoài nên để lại phần đất cho vợ ông H^2 là bà Lê Thị H^4 canh tác. Đến năm 1992, bà H^4 được các con bảo lãnh đi nước ngoài và trước khi đi bà H^4 có cho phần đất và nhà cho ông H, nhưng thời gian này ông H đang công tác ở Cà Mau (không nhớ là công tác ở đâu), ông H có đất và nhà ở Cà Mau và cũng có đất ở xã Khánh Hòa, huyện U Minh, nên ông H không canh tác phần đất này mà đất bỏ hoang.

Đến năm 1993, Ủy ban nhân dân xã Khánh Hòa thu hồi diện tích 23.730 m^2 để làm hợp tác xã, nên ông H mới đem tờ giấy chứng nhận để đăng ký đất đai đứng tên Điệp Văn H đến nhà ông Quách Văn Lẹ là Phó chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Khánh Hòa để ông H cho lại ông Đ toàn bộ diện tích đất và một căn nhà để ông Đ canh tác đất và ông Đ có đủ điều kiện để đăng ký quyền sử dụng đất. Từ

năm 1993 đến nay ông Đ đã trực tiếp ở trên đất và canh tác ổn định đã hơn 30 năm không xảy ra tranh chấp với ai, đồng thời đã được ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 đúng theo quy định pháp luật, nên ông H yêu cầu đòi lại đất và nhà là không có căn cứ. Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Đối với yêu cầu độc của ông Điệp Văn H^2: Đây là đất của ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có việc ông Đ trả đất để ông H^2 canh tác, nên việc ông H^2 cho rằng ông Đ cuốc đất ảnh hưởng đến sản xuất của ông H^2 là không có cơ sở, ông H^2 không đưa ra được tài liệu chứng minh ông H^2 bị thiệt hại tài sản, nên ông Đ không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông H^2.

- *Theo ông Điệp Văn H^2 trình bày:* Không đồng ý với trình bày của ông Đ. Phần đất tranh chấp là của ông Điệp Văn H, năm 2006 ông Đ có hứa trả lại đất; ông Đ nói mỗi năm trả cho ông H 10.000.000 đồng nhưng đến nay không có trả. Đến năm 2017, ông Đ trả lại đất cho ông H và ông H đã cho ông mượn canh tác, sau đó ông Đ tự ý cuốc ngang phần đất để sử dụng phần mặt tiền, còn ông sử dụng phía sau hậu. Do ông Đ ngang nhiên cuốc phần đất ông đang canh tác và bắt tôm, cua của ông bán lấy tiền. Tôm cua của ông thả đã đến thời gian thu hoạch ước tính: Tôm 90 kg x 170.000 đồng/kg = 15.300.000 đồng; cua 50 kg x 160.000 đồng/kg = 12.430.000 đồng; tổng cộng số tiền là 23.300.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu ông Đ phải bồi thường cho ông số tiền là 23.300.000 đồng.

- *Theo bà Lê Thanh T^1 trình bày:* Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Điệp Văn H^2.

- *Theo văn bản số 6189/UBND-NC ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh về việc cung cấp thông tin thể hiện:* Qua rà soát dữ liệu địa chính, ông Điệp Văn Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 23.360 m^2 phần đất tọa lạc tại ấp 7, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 06/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông Điệp Văn H về việc yêu cầu ông Điệp Văn Đ, bà Phạm Thị T giao trả diện tích 13.527,5 m^2 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điệp Văn H^2 đòi ông Điệp Văn Đ bồi thường thiệt hại số tiền 23.300.000 đồng.

Ngày 16/02/2024, ông Điệp Văn H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm;

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 220/2024/DS-PT ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số

15/2024/DS-ST ngày 06/02/2024 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện U Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Quyết định số 01/2025/QĐST-DS ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 158; khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Điệp Văn H về việc: Buộc ông Điệp Văn Đ và bà Phạm Thị T giao trả cho ông H phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 13.038,5 m² (thửa 1, 2 bản Trích đo hiện trạng ngày 22/11/2024 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam) và căn nhà trên đất; buộc ông Điệp Văn Đ, bà Phạm Thị T và những người có liên quan phải tháo dỡ toàn bộ những công trình đã xây dựng trên đất di dời đi nơi khác trả lại đất cho ông H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ đứng tên ngày 30/4/1995. Đất toạ lạc tại ấp 7, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp 7, xã U Minh, tỉnh Cà Mau.

(Có Bản Trích đo hiện trạng ngày 22/11/2024 kèm theo)

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Điệp Văn H[2] về việc yêu cầu ông Điệp Văn Đ bồi thường thiệt hại số tiền 23.300.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí tố tụng và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 24/9/2025, nguyên đơn ông Điệp Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Ông Đặng Minh H[1] giữ nguyên kháng cáo của ông Điệp Văn H yêu cầu ông Điệp Văn Đ và bà Phạm Thị T di dời nhà trả cho ông diện tích 13.038,5 m^2 và hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ diện tích 23.730 m^2. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2022 thể hiện căn nhà do ông H[2] xây dựng năm 1981 và sau đó ông Đ sửa chữa vào năm 2012, nhưng Bản

án sơ thẩm cho rằng ông Đ đập phá căn nhà ông H[2] để xây lại căn nhà mới là không đúng, ông H yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.730 m^2 nhưng Bản án sơ thẩm chỉ giải quyết 13.038,5 m^2/23.730 m^2 mà không đo đạc, giải quyết phần diện tích còn lại; không đưa vợ của ông H là bà Trương Thị H[5] vào tham gia tố tụng là bỏ sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H[5]. Vì vậy, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

Ông Điệp Văn H thống nhất lời trình bày của ông Đặng Minh H[1]. Phần đất còn lại của diện tích 23.730 m^2 sau khi trừ diện tích 13.038,5 m^2 thì ông Đ đã giao trả cho ông nên ông giao cho ông H[2] quản lý sử dụng nhưng chưa làm giấy tờ.

Ông Võ Công K không đồng ý toàn bộ kháng cáo của ông Điệp Văn H. Đối với phần đất còn lại của diện tích 23.730 m^2 sau khi trừ diện tích 13.038,5 m^2 hiện do ông H[2] quản lý sử dụng thì ông Điệp Văn Đ không có giao trả cho ông H như ông H trình bày, mà ông Đ sẽ có ý kiến giải quyết sau.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét nguyên đơn hoàn toàn không có quản lý sử dụng đất, cũng không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn được cố L tặng cho đất, Giấy đăng ký đất của nguyên đơn không phải là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa phải là đất của nguyên đơn; Không có giấy tờ chứng minh nguyên đơn cho bị đơn mượn đất; nhiều người dân xung quanh có văn bản xác nhận đất là của bị đơn canh tác; Nguyên đơn không đăng ký kê khai đất, còn bị đơn đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 nhưng nguyên đơn không tranh chấp hay khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện có văn bản xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Quyết định số 3442/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh hỗ trợ cho ông Đ 20.000.000 đồng sửa chữa nhà. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm nhưng nay lại yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, 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 ông Điệp Văn H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Tuy không có tài liệu chứng minh cố Điệp Văn L (là ông nội của ông Điệp Văn H và ông Điệp Văn Đ) là chủ sử dụng đối với diện tích tranh chấp 23.730 m^2 nhưng các bên đương sự đều thừa nhận phần đất này có nguồn gốc của cố Điệp Văn L tạo lập.

Ông Điệp Văn H không có văn bản được cố L tặng cho đất, nhưng ông được Hội đồng Đăng ký đất đai xã Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận đăng ký đất đai ngày 03/9/1993, diện tích 23.730 m^2. Tại Giấy Giao nhận trả đất và cho đứt căn nhà do bà Lê Thị H^4 lập ngày 02/12/1992 có nội dung bà H^4 giao trả cho ông H 12 công đất và tặng cho ông H căn nhà trên đất, được Uỷ ban nhân dân xã Khánh xác nhận ngày 06/12/1992 và Uỷ ban nhân dân huyện U Minh chấp thuận ngày 12/02/1993 nội dung *"Theo Tờ giao trả đất cho đ/sự H và căn nhà chúng tôi chấp nhận cho đ/sự H quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà".* Tại Chứng nhận số 1195/CN-NĐ ngày 16/02/1993 của Sở Xây dựng tỉnh Minh Hải đã chứng nhận việc chuyển quyền sở hữu căn nhà từ bà Lê Thị H^4 cho ông Điệp Văn H.

Tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/1995 của ông Điệp Văn Đ đối với diện tích 23.360 m^2. Nguồn gốc đất ghi là: Nhượng H^2 và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 09633 QSDĐ ngày 30/01/1995, diện tích 23.360 m^2 (14.000 m^2 trồng lúa, 300 m^2 thổ cư, 9,060 lập vườn).

[3] Tại Biên bản kiểm kê thẩm định hiện trạng ngày 29/11/2022 thể hiện:*"Nhà chính năm xây dựng 1981 (do ông H^2 xây dựng và sau đó ông Đ sửa chữa vào năm 2012)".* Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ, không trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định để làm rõ phần nhà do ông H^2 xây dựng còn lại là những gì, trị giá còn lại là bao nhiêu? mà cho rằng ông Đ đã đập phá căn nhà ông H^2, bà H^4 xây cất để xây cất lại căn nhà mới, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn, vì căn nhà này nguyên đơn đã được Sở Xây dựng tỉnh Minh Hải công nhận quyền sở hữu nhà.

Bị đơn ông Đ không chứng minh được nguồn gốc đất từ đâu ông có để ông được quyền sử dụng. Tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

26/01/1995 của ông Điệp Văn Đ đối với diện tích 23.360 m^2. Nguồn gốc đất ghi là: Nhượng H^2, nhưng Bản án sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ "Nhượng H^2 là gì?", không thu thập được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất mà ông Đ kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 có thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Đ hay không, nên không đủ cơ sở để xem xét tính hợp pháp đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 09633 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp cho ông Điệp Văn Đ ngày 30/01/1995, đối với diện tích 23.360 m^2 tại xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Minh Hải.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện ông H xác định đã cho ông Đ mượn 23.730 m^2 đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ cũng thể hiện diện tích là 23.730 m^2. Đo đạc thực tế tổng diện tích là 21.938,1 m^2, hiện tại ông Đ quản lý sử dụng diện tích đo thực tế là 13.038,5 m^2, ông H quản lý sử dụng 8.899,6 m^2 (trong đó có nhà diện tích 115,5 m^2, chuồng gà 7,9 m^2 của ông H^2 sử dụng). Ông H và ông H^2 xác định vào năm 2017 ông Đ đã trả lại cho ông H và ông H^2 toàn bộ diện tích đo đạc thực tế 21.938,1 m^2, còn ông Đ lại xác định ông cho ông H^2 mượn sử dụng diện tích 8.899,6 m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông H cho rằng ông Đ đã trả cho ông diện tích 8.899,6 m^2, còn người đại diện hợp pháp của ông Đ thì trình bày ông Đ không có trả đất cho ông H. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và giải quyết các mâu thuẫn này, mà chỉ giải quyết đối với diện tích 13.038,5 m^2 là không toàn diện và triệt để vụ án.

[4] Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Điệp Văn H, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ phù hợp một phần.

[5] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Điệp Văn H; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và

chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

3. Ông Điệp Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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 XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau; (Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (22b).

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

Phạm Văn Công