TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số 244/2026/DS-PT
Ngày 20-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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: Ông Phùng Văn Định

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa*:* Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 372/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn G, sinh năm 1950, số căn cước công dân: 096050003453 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội thuộc Bộ C cấp ngày 02/7/2021. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Khóm T, Phường L, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn G:* Ông Trần Minh T – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn N, sinh năm 1939, số căn cước công dân: 0961039002222 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội thuộc Bộ C cấp ngày 20/7/2021 và ông Võ Văn G1, sinh năm 1982, số căn cước: 096082009997 do Bộ C cấp ngày 24/9/2024. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn N:* Ông Võ Văn G1, sinh

năm 1982. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1947. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1:* Ông Võ Văn G1, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

3.2. Bà Lê Thị Cẩm N2, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: ông Võ Văn G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

– Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1960, cụ Nguyễn Văn N3 có phần đất nông nghiệp tại ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, vị trí phía Đông giáp với sông Đ; phía Tây giáp đất ông S; phía Nam giáp đất ông T1; phía Bắc giáp đất bà N2, gia đình ông G quản lý, sử dụng liên tục, ổn định, không tranh chấp. Ngày 10/12/2002, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng một phần đất diện tích 7.000m^2, thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 5A, vị trí từ giáp đất ông S đến bờ đất ruộng (lối đi) gần ven sông Đ, đứng tên Võ Văn G. Phần đất còn lại gia đình ông vẫn đang quản lý sử dụng ngang 42m, dài tới ven sông Đ, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993, cha ông có cho bà Võ Thị T2 (chị ruột ông) một phần đất để cất nhà ở (nằm trong phần đất này) ngang 08m, dài 33m; vị trí phía Đông giáp sông Đ; phía Tây giáp đất ông G; phía Nam giáp đất ông G; phía Bắc giáp đất bà N2; phần còn lại 34m, chiều dài tới ven sông Đ, ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng, không xảy ra tranh chấp. Trước đây cha ông có tặng cho ông Ngô phần đất 30 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, ông Ngô cất nhà kiên cố trên phần đất này. Ngoài ra ông N cũng tạo dựng 1,3ha đất nông nghiệp, vị trí giáp đất ông S và hậu đất của ông (phía Tây), tọa lạc tại ấp T, xã P. Thời điểm này giao thông chủ yếu bằng đường thủy, phương tiện đi lại bằng xuồng, nên ông N có hỏi mượn 01 phần đất cặp ven sông Đ vào khoảng năm 1997, 1998 cất nhà tạm để ở cho thuận tiện đi lại, ông đồng ý và ông Ngô cất nhà ở nhiều năm nay. Khi mượn không có lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng, không ai biết sự việc cho mượn, khi mượn không có nói thời gian trả. Năm 2023, ông G1 không được sự đồng ý của ông nhưng tự ý xây dựng nhà trên phần đất của ông để làm cơ sở khám bệnh, ông có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương đến nay chưa giải quyết. Năm 2024, khi ông đăng ký đo đạc để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N và ông G1 ngăn cản không cho cơ quan chuyên môn đo đạc, phần đất với diện tích 330m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích 334,7m^2).

Từ lý do trên, ông G khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 334,7m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau và đồng thời buộc ông Võ Văn N và ông Võ Văn G1 tháo dỡ công trình, kiến trúc để trả lại phần đất nêu trên cho ông

G.

- Bị đơn ông Võ Văn N, Võ Văn G1 trình bày:

Về nguồn gốc phần đất của ông Võ Văn G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 7.000 m^2 vào năm 2002 có nguồn gốc của cha ông N và ông G là cụ Nguyễn Văn N3 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị D. Do ông Võ Văn G là con út trong nhà nuôi cha mẹ nên sau khi cha mẹ ông chết thì ông G đứng tên phần đất trên. Phần đất này có vị trí giáp ranh với phần đất của ông N đang quản lý, sử dụng (hiện đang tranh chấp với ông G), hai phần đất cách nhau bởi lộ đất, nay là lộ xi măng.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông N có được là vào khoảng năm 1972 thì ông N và gia đình đắp nền nhà ở phần đất bãi bồi ven sông đối diện với phần đất ông Võ Văn G để ở, quá trình quản lý, sử dụng gia đình ông N nhiều lần thuê cơ giới để bồi đắp mới tạo nên phần đất như ngày hôm nay, trên phần đất này ông N đã nhiều lần xây dựng nhà, hiện nay trên phần đất có 01 căn nhà của ông N và 01 mái che chữ L để con ông mở phòng mạch tên Võ Văn G1. Từ trước đến nay ông N sử dụng phần đất này hoàn toàn không có tranh chấp với ông G. Tuy nhiên, khoảng cuối năm 2024 thì ông G cho rằng phần đất này của ông G nên mới phát sinh tranh chấp, phần đất này gia đình ông N có đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính đứng tên vợ ông N là bà Nguyễn Thị N1.

Năm 2014, ông G cũng tranh chấp với ông Lương Minh T3 là người sử dụng đất giáp ranh với phần đất của ông N. Nguồn gốc đất và nội dung tranh chấp giống với ông N hiện nay. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân huyện P giải quyết bác toàn bộ yêu cầu của ông Võ Văn G với lý do phần đất đã được gia đình ông T3 sử dụng ổn định trước năm 1993 cho đến nay và phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận của ông Võ Văn G.

Ông N và gia đình đã sử dụng phần đất này ổn định từ năm 1972 cho đến năm 2024 mà không có tranh chấp, như vậy ông N đã chiếm hữu phần đất này trên 30 năm liên tục mà không phát sinh tranh chấp. Nay, ông N và ông G1 không đồng ý với yêu cầu của ông Võ Văn G.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 372/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau đã quyết định: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn G. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn ông Võ Văn G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với diện tích đất 202,7m^2, chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm

theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 132m^2 (ngang 4m, dài 33m).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo nguyên đơn đã rút kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 132m^2.

- Bị đơn ông G1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1 và bà N2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản dân sự sơ thẩm số 372/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần nội dung kháng cáo đối với diện tích đất 202,7m^2, chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 132m^2 (ngang 4m, dài 33m). Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với một phần kháng cáo nguyên đơn đã rút.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ông Võ Văn G cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 334,7m^2 là của gia đình ông và cho ông Ngô M vào khoảng năm 1997-1998. Tuy nhiên, ông G không cung cấp được bất kỳ văn bản hay chứng cứ nào chứng minh việc cho mượn đất này. Trong khi đó, phía ông Võ Văn N cung cấp được các chứng cứ về việc sử

dụng đất ổn định, lâu dài như: Tại giấy xác nhận vào ngày 30/3/2017 của Ban nhân dân ấp và những người dân sinh sống lâu năm tại địa phương đều xác định ông N đã cất nhà sinh sống trên đất tranh chấp trên 40 năm nay; Biên nhận đóng tiền lộ nông thôn năm 2007 thể hiện ông Ngô đóng tiền tại vị trí đất tranh chấp khi làm lộ nông thôn. Thực tế trên đất ông N đã xây dựng nhà kiên cố và sửa chữa nhiều lần nhưng phía ông G không có ngăn cản, phản đối. Vì vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp đã được ông N quản lý, sử dụng trên 40 năm nay.

[3.2] Về tình trạng pháp lý của diện tích đất tranh chấp: Đất tranh chấp nằm trong sổ mục kê đứng tên ông G qua các thời kỳ. Năm 2017, trong sổ mục kê đứng tên bà N1.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, việc kê khai tên trên sổ mục kê là một trong những căn cứ xem xét nhưng không phải là chứng cứ duy nhất quyết định quyền sử dụng đất khi có tranh chấp. Ông G đứng tên sổ mục kê nhưng thực tế ông N là người quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài, ông G cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gia đình ông và ông có từng quản lý, sử dụng diện tích đất này. Đồng thời, theo sổ mục kê năm 1992, ông G kê khai quyền sử dụng đất diện tích 9.935m^2 nhưng khi đăng ký cấp GCNQSDĐ năm 2002 thì ông G chỉ đề nghị cấp giấy đối với diện tích đất 7.000m^2, mà không đề nghị cấp giấy đối với diện tích đất còn lại, trong đó có diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, nguyên đơn ông G cho rằng cho bị đơn mượn đất để cất nhà tạm ở do thời điểm cho mượn thì giao thông chủ yếu bằng đường thủy, phương tiện đi lại bằng xuồng. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2007 đã làm lộ nông thôn, điều kiện đi lại thuận tiện, lý do cho mượn đã không còn nhưng nguyên đơn cũng không có động thái thể hiện đòi lại quyền sử dụng đất trên, khi gia đình ông N xây dựng, sửa chữa nhà kiên cố phía ông G cũng không có phản đối, ngăn cản. Điều này chứng minh mặc dù quyền sử dụng đất tranh chấp nằm trong sổ mục kê đứng tên ông G nhưng thực tế quyền sử dụng diện tích đất này không phải của ông G. Vì vậy, việc chỉ căn cứ vào sổ mục kê để xác định quyền sử dụng đất của ông G là không có căn cứ.

[3.3] Xét thấy, gia đình ông N đã bồi đắp, xây dựng nhà cửa và sinh sống công khai trên phần đất bãi bồi này từ năm 1972 đến nay. Việc ông N sử dụng đất và xây dựng công trình kiến trúc qua nhiều thập kỷ mà ông G không có ý kiến phản đối, ngăn cản bằng pháp lý đã mặc nhiên thừa nhận trạng thái chiếm hữu của ông N. Trong trường hợp này, việc chiếm hữu và sử dụng thực tế của gia đình ông N là liên tục, công khai và ổn định trên 40 năm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn ông N là có căn cứ và phù hợp với thực tế khách quan.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ, khách quan và áp dụng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do ông G là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn Võ Văn G về diện tích đất 202,7m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn G đối với nội dung kháng cáo về diện tích đất 132m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 372/2025/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

- Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn G về việc yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạt thực tế có diện tích 334,7 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông và việc yêu cầu buộc ông Võ Văn N, ông Võ Văn G1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, kiến trúc để trả lại đất cho ông G.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn G phải chịu toàn bộ, ông G đã thanh toán xong.

3. Về án phí: Ông Võ Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Viện KSND tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 - Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 - Cà Mau;
- TAND khu vực 3 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; THCTP.

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

Phùng Văn Định