

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 226/2026/DS-PT
Ngày: 17/3/2026
Về việc tranh chấp quyền sử
dụng 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 Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phái, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 3 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: 523/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 544/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị G, sinh năm 1976. (có mặt)

CCCD: 096176010039, cấp ngày 05/9/2022, nơi cấp: Bộ C5.

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị G: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971, (có mặt).

CCCD: 096071012338, cấp ngày 28/6/2021, nơi cấp: Bộ C5.

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Phan Quốc T1, sinh năm 1968, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1: ông Nguyễn

Văn N – sinh năm 1985, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, phường H, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1959, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1959, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã L, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1962, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Phan Thị P, sinh năm 1969, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã L, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Phan Quốc S, sinh năm 1969, (vắng mặt).

6. Bà Phan Thị D, sinh năm 1976, (vắng mặt).

Cùng Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Phan Thị Y, sinh năm 1977, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã L, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Phan Hồng V, sinh năm 1981, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn Q, bà Phan Thị L, bà Phan Thị N1, bà Phan Thị P, ông Phan Quốc S, bà Phan Thị D, bà Phan Thị Y và bà Phan Hồng V: Ông Phan Quốc T1, sinh năm 1968 (Theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2023, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Võ Văn D1, sinh năm 1970, (vắng mặt).

Số CCCD: 096070002010, cấp ngày 05/9/2022, nơi cấp: Bộ C5.

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

10. Chị Phạm Thị D2, sinh năm 2000, (vắng mặt).

Số căn cước: 096300005261, cấp ngày 25/4/2025, nơi cấp: Bộ C5.

11. Anh Tô Văn S1, sinh năm 1995, (vắng mặt).

Số CCCD: 096095010563, cấp ngày 20/3/2023, nơi cấp: Bộ C5.

Cùng Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

12. Bà Phan Thị N2, sinh năm 1961, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Cà Mau.

13. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1963, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

14. Bà Phan Thị M, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

15. Ông Phan Văn S2, sinh năm 1963, (vắng mặt)

16. Bà Phan Thị G1, sinh năm 1973, (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N2, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị M, ông Phan Văn S2 và bà Phan Thị G1: Bà Phan Thị G, sinh năm 1976 (Theo giấy ủy quyền ngày 10/5/2021, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

17. Ông Phan Văn L1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

18. Ủy ban nhân dân huyện C (bị giải thể).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã L

Địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Cà Mau.

Do có kháng cáo của nguyên đơn: Bà Phan Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án bà Phan Thị G là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T2 khai phá năm 1952, sau đó bà T2 chết thì cho lại ông Phan Văn S3 (cha ruột bà G), sau đó ông S3 cho lại ông Phan Văn Đ, đến ngày 12/7/2016 ông Đ tặng cho bà G toàn bộ phần đất có diện tích 2.304 m², phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau có làm giấy cho đất, có chính quyền địa phương xác nhận và bà G đã nhận đất canh tác, sử dụng, từ thời điểm ông S3 đến bà G thì phần đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì chưa có điều kiện làm thủ tục cấp giấy, khi bà G nhận đất có cất nhà bằng cây gỗ địa phương. Đến tháng 11/2019 bà G tiếp tục sửa nhà cơ bản, việc bà G cất nhà ông T1 có biết nhưng không có ý kiến hay ngăn cản gì. Đến khi bà G làm thủ tục cấp đất thì phát hiện đất của bà G ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, bà G có yêu cầu ông T1 cắt trả lại phần đất cho bà G đứng tên thì ông T1 không đồng ý. Trên phần đất nay bà G đang sống cùng với chồng tên Võ Văn D1 và con Phạm Thị D2, trên phần đất tranh chấp có 01 ngôi mộ của ông S3. Theo đơn khởi kiện bà G yêu cầu ông T1 trả lại phần đất có diện tích 2.436,2 m². Tuy nhiên, do phần đất hiện nay bà G đang quản lý, sử dụng nên có thay đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện bà G yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.493,9 m² gồm thửa số 01 và thửa số 2 của bản vẽ hiện trạng, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau để cho bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đối với thửa số 3 diện tích 630,5 m² chưa

ai được cấp giấy chứng nhận nên không có yêu cầu gì.

Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà G cất vào năm 2019, thời điểm cất nhà phía ông T1 không ngăn cản. Cha mẹ bà G có tất cả 07 người con chung là bà Phan Thị N2, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị M, ông Phan Văn S2, bà Phan Thị G1, bà Phan Thị G và ông Phan Văn L1. Đối với ông Phan Văn L1 là anh ruột của bà ông L1 bị bệnh, bỏ địa phương đi từ năm 2017 cho đến nay không rõ địa chỉ. Phần đất bà G canh tác hiện nay do anh ruột là ông Đ tặng cho bà thông qua biên bản họp gia đình ngày 10/5/2021 dl. Do phần đất tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N3 đứng tên. Nay bà G yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N3 đứng tên, các con ông N3 là ông Q, bà L, bà N1, bà P, ông S, bà D, bà Y, bà V và ông T1 thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.493,9 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà buộc bà trả đất thì bà yêu cầu ông Q, bà L, bà N1, bà P, ông S, bà D, bà Y, bà V và ông T1 phải bồi thường cho bà G giá trị căn nhà theo kết quả định giá.

Ông Phan Quốc T1 là bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T2 được chính quyền cách mạng cấp, với chiều ngang 18 tầm (tầm 3 mét), chiều dài từ lộ đất đen đến kinh Đ, sau đó bà T2 chết, chồng bà T2 chết trước bà T2, các con trai của bà T2 là Phan Văn D3, Phan Văn N3 (cha ông T1), Phan Văn S3 (cha bà G), tự chia làm 03 phần mỗi người ngang 06 tầm (18 mét), dài không xác định được, việc phân chia không có lập biên bản, 03 người con gái là Phan Thị Đ1, Phan Thị B, Phan Thị H không có ý kiến gì (vợ chồng bà T2 có tất cả 06 người con). Đến năm 1996 ông N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17.740 m² trên phần đất 03 anh em tự chia mỗi người 06 tầm cộng với phần đất ông N3 nhận chuyển nhượng, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, cùng thời điểm này ông N3 cho ông S3 mượn 1.700 m² để cất nhà ở lý do năm 1995 ông S3 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất được phân chia lại cho ông Phan Văn C (con ông D3). Đến năm 2003 ông S3 chết, con ông S3 là ông Phan Văn L1 về ở phần đất này đến năm 2014 thì gia đình ông L1 bỏ đi làm ăn nên gia đình bà G về sinh sống trên phần đất này, khi cho ông Sáu mượn đất không có làm giấy tờ. Đến ngày 12/4/2019 ông N3 và bà Nguyễn Thị M1 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất được cấp cho ông T1 và ông T1 đã được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng vào ngày 02/5/2019 với diện tích cụ thể là 3.370,7 m² đất nuôi trồng thủy sản; diện tích 5.678,9 m² đất nuôi trồng thủy sản và diện tích 5.224,8 m² đất ở và đất trồng cây lâu năm. Do phần đất ông N3 đứng tên diện tích 17.740 m², nhưng có cho ông Sáu M2 diện tích 1.700 m² nên khi đo đạc để tặng cho ông T1 thì phát sinh tranh chấp nên ông T1 chỉ được cấp giấy chứng nhận tổng diện tích 03 giấy chứng nhận là 14.274,4 m², còn phần đất bà G quản lý, sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N3 vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.311,1

m². Đối với sơ đồ đo đạc thì toàn bộ diện tích bà G xác định 2.124,4 m² không nằm trong 03 giấy chứng nhận mà ông T1 đứng tên, chỉ có thửa số 1 diện tích 1.156,3 m² và thửa số 2 diện tích 337,6 m² nằm trong giấy chứng nhận của ông N3 đứng tên, còn thửa số 3 diện tích 630,5 m² thì ông N3 và ông T1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận.

Cha mẹ ruột ông T1 là ông N3 và bà M1 (đều đã chết) có tất cả 09 người con chung gồm: Ông Phan Văn Q, bà Phan Thị L, bà Phan Thị N1, bà Phan Thị P, ông Phan Quốc S, ông Phan Quốc T1, bà Phan Thị D, bà Phan Thị Y và bà Phan Hồng V. Nguồn gốc phần đất ông N3 đứng tên là của mẹ là cụ Nguyễn Thị T2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G thì ông T1 không đồng ý, tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 30/12/2021 ông T1 yêu cầu tháo dỡ nhà trả lại phần đất có diện tích 1.700 m², theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.493,9 m² gồm thửa số 01 và thửa số 2 của bản vẽ hiện trạng, đối với diện tích 630,5 m² chưa được cấp giấy nên không có yêu cầu gì. Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đề ngày 04/7/2023 tất cả anh em ruột của ông T1 đã thống nhất giao phần đất cho ông T1 do ông N3 đứng tên với diện tích còn lại 3.311,1 m², đối với phần đất ông N3 đứng tên thì bà G đang sử dụng cất nhà, có nhà mồ và mộ của ông S3.

Khi bà G cất nhà thì ông không có ngăn cản, lý do lúc đó cha bệnh nên không có thời gian ngăn cản. Vào năm 1996 phía ông S3 có yêu cầu địa phương giải quyết đối với ông N3 để xác định phần đất của ông S3, thời điểm này ông N3 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu của bà G về việc yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà thì không đồng ý, vì bà G cất nhà trên phần đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà G tự chịu trách nhiệm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N3 đứng tên hiện nay không thể chấp, cầm cố cho ai.

Nay ông T1 yêu cầu bà G, ông D1 và chị D2 tháo dỡ nhà trả lại phần đất có diện tích 1.493,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đối với nhà mồ và ngôi mộ thì yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, không buộc di dời.

Ông Phan Quốc T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà L, bà N1, bà P, ông S, bà D, bà Y và bà V trình bày: Thống nhất ý kiến của ông T1 là giao toàn bộ phần đất ông N3 đứng tên giao cho ông T1 được đứng tên quyền sử dụng đất và không có yêu cầu gì.

Bà Phan Thị G là người đại diện theo ủy quyền của bà N2, ông Đ, bà M, ông S2 và bà G1 trình bày: Thống nhất ý kiến khởi kiện của bà G, không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn D1 trình bày:* Ông L2 chồng bà G thống nhất với ý kiến của bà G, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị D2 trình bày:* Chị là con bà G, sống cùng cha mẹ từ khi cất nhà cho đến nay, căn nhà và phần đất đang tranh chấp là của mẹ chị, chị chưa được mẹ tặng cho nhà đất và cũng không có quyền lợi gì liên quan. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà G,

không có ý kiến gì khác và không đồng ý với yêu cầu, ý kiến của ông T1. Do chị không có ý kiến hay yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Văn S1 trình bày:* Anh là chồng chị Phạm Thị D2, con rể bà G, anh sống cùng cha mẹ vợ và vợ từ khi anh cưới chị D2 vào năm 2023 cho đến nay, anh chỉ sống cùng cha mẹ vợ và vợ, chứ căn nhà và phần đất đang tranh chấp là của mẹ, anh không có quyền lợi gì liên quan. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà G, không có ý kiến gì khác và không đồng ý với yêu cầu, ý kiến của ông T1. Do anh không có ý kiến hay yêu cầu gì nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị G, về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Văn N3 đứng tên, các con ông N3 là ông Q, bà L, bà N1, bà P, ông S, bà D, bà Y, bà V và ông T1 thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.493,9 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Quốc T1, buộc bà Phan Thị G và ông Võ Văn D1 trả lại cho ông Phan Quốc T1 phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M9M10M11M12, diện tích 1.156,3 m², thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 5 (nay thửa số 180, 181, tờ bản đồ số 12 Bản đồ chỉnh lý năm 2014 và năm 2017), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau).

Bà Phan Thị G được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M8M9M10M11, diện tích 337,6 m², thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 5 (nay thửa số 180, 181, tờ bản đồ số 12 Bản đồ chỉnh lý năm 2014 và năm 2017), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau). Buộc bà Phan Thị G phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Quốc T1 giá trị phần đất có diện tích 337,6 m² với số tiền là 127.950.400 đồng (Một trăm hai mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn bốn trăm đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Phan Thị G có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông Phan Quốc T1, ông Phan Văn Q, bà Phan Thị L, bà Phan Thị N1, bà Phan Thị P, ông Phan Quốc S, bà Phan Thị D, bà Phan Thị Y và bà Phan Hồng V để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Quốc T1, về việc yêu cầu bà Phan Thị G, ông Võ Văn D1 và chị Phạm Thị D2 tháo dỡ căn nhà trả lại phần đất có diện tích 337,6 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 16/5/2022 của Trung tâm K2).

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Phan Thị G kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G và không chấp nhận nội dung phản tố của bị đơn ông Phan Quốc T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

- *Về thủ tục tố tụng*: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm về thủ tục tố tụng.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị G, sửa Bản án sơ thẩm số 116/2025/DS-ST, ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Cà Mau, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị G. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Quốc T1. Bà Phan Thị G có kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Bà Phan Thị G, ông Nguyễn Văn T, ông Phan Quốc T1, ông Nguyễn Văn N, có mặt và các đương sự còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[1.2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị G được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện, bà G yêu cầu được công nhận phần đất qua đo đạc thực tế là 1.493,9 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau) (vị trí tứ cạnh được thể hiện kèm theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp).

Về kích thước, diện tích, tứ cạnh do đơn vị đo đạc cung cấp như sau: Trên phần đất tranh chấp có một căn nhà của bà Phan Thị G, cụ thể:

– 01 căn nhà trước kết cấu cột bằng bê tông cốt thép vách xây tường

nền lát gạch bông, mái lợp bằng tol lạnh, đòn tai kẽm.

– Phía trước căn nhà có một mái che bằng cột bê tông cốt thép, khung sườn bằng kẽm, lợp tol lạnh.

– Phía bên trái của căn nhà tính từ vị trí ngoài lộ nhìn vào có một mái che bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol lạnh sóng vuông, trần nhà đóng la phong.

– Có một căn nhà sau tiếp giáp với căn nhà trước trở về hướng hậu đất, cột bằng bê tông cốt thép, sườn bằng kẽm lợp tol sóng vuông, vách xây tường một đoạn phía dưới, đoạn phía trên lợp tol sóng vuông.

– 02 nhà vệ sinh xây tường, một đoạn lát gạch bông.

– 01 ngôi nhà mô, cột bằng bê tông cốt thép, khung sườn bằng kẽm, mái lợp tol sóng vuông, nền lát gạch bông.

– Hiện trạng phần đất tranh chấp gồm có một phần diện tích là mặt nước nuôi tôm, nằm ở vị trí phía Bắc căn nhà của bà G là một phần đất đã san lấp mặt bằng tiếp giáp với phần mặt nước nuôi tôm. Trên phần đất tranh chấp có một số cây tạp do bà G trồng. Ý kiến của ông T1 sau này giải quyết phần đất thuộc về ai thì các cây trồng trên do bà G quản lý, sử dụng.

– Hiện trạng phần đất phía trước căn nhà của bà G tính từ phía lộ Xi măng trở về phía Đông là diện tích mặt nước nuôi tôm.

[2] Các đương sự thống nhất nguồn gốc đất là do bà Nguyễn Thị T2 khai phá, căn cứ Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là chứng cứ không phải chứng minh.

Bà G xác định, đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T2 cho lại ông Phan Văn S3 (cha ruột bà G), sau đó ông S3 cho lại ông Phan Văn Đ, đến ngày 12/7/2016 ông Đ tặng cho bà G. Ông T1 cho rằng, sau khi bà T2 chết thì các con trai của bà T2 là ông D3, ông N3 và ông S3, tự chia làm 03 phần mỗi người ngang 06 tầm (18 mét), việc phân chia không có lập biên bản. Đến năm 1996 ông N3 (cha ông T1) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm 01 phần đất đang tranh chấp. Sau khi chia đất thì ông S3 đã chuyển nhượng phần đất được chia cho ông C nên cha ông mới cho ông Sáu M2 đất đang tranh chấp để cất nhà ở, sau khi ông S3 chết thì ông L1 về ở và khi ông La dời nhà đi làm ăn thì bà G ở cho đến nay.

[3] Xét lời trình bày của các bên, thấy rằng:

[3.1] Ông T1 cho rằng đất tranh chấp do ba anh em trai trong gia đình tự phân chia nhưng không cung cấp được chứng cứ hoặc văn bản có thể hiện sự phân chia trên, mặc khác ông T1 cho rằng ông N3 có cho ông Sáu mượn đất để ở nhưng ngoài lời trình bày thì không có gì để chứng minh và phía bà G không thừa nhận.

Bên cạnh đó, theo lời trình bày của ông Cao Nguyên B1, ông Lý Trường G2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Hồ Văn T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị C1, ông Lê Tấn P1, bà Trần Thị M3, ông Bùi Thanh

T6, bà Phan Thị C2, bà Bùi Thị D4, ông Nguyễn Văn T7, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Thanh T8, ông Phạm Quyết C3, ông Hồ Tôn H2, ông Phan Hùng C4, ông Nguyễn Văn H3 (tại các bút lục 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159) là những người sinh sống ở gần nơi có đất tranh chấp cùng thống nhất xác định: *“đất là bà T2 để lại cho ông S3, vào thời kỳ năm 1978 ông S3 làm tập đoàn T9, gia đình ông S3 đã sinh sống, canh tác, quản lý, sử dụng ổn định phần đất tranh chấp, khi ông S3 chết thì cũng được chôn trên phần đất này. Hiện nay con ông S3 là bà G đang ở trên đất....”*.

Từ đó, có cơ sở xác định đất tranh chấp đã được gia đình bà G trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp từ năm 1978 cho đến nay như trình bày của bà G là có căn cứ.

[3.2] Ông T1 cho rằng phần đất ông S3 được chia đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông D3 (con ông C). Tại tờ tường trình ngày 24/12/2021 ông Phan Văn C (BL 44) và tờ tường trình ngày 27/12/2021, của bà Nguyễn Thị K (BL 46), ông C và bà K xác định: *“phần đất tranh chấp là của ông S3, ông S3 chỉ bán cho ông C 01 phần, còn lại ông S3 để lại cất nhà ở...”*. Như vậy, bản thân ông T1 cũng thừa nhận trước đó ông S3 có quản lý phần đất được chia từ gia đình nhưng cho rằng đã chuyển nhượng hết đất nhưng người được nhận chuyển nhượng lại cho rằng chỉ chuyển nhượng đất từ ông S3 một phần. Điều đó cho thấy, ông S3 vẫn còn đất để sử dụng nên việc ông T1 xác định ông S3 không còn đất nên mượn đất đang tranh chấp của gia đình ông để sử dụng là không phù hợp.

[3.3] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn N3 là cấp theo diện đại trà, người dân tự kê khai để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N3 chỉ có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/1994, không có thể hiện nguồn gốc đất.

Đồng thời, tại Tờ tường thuật của ông Văn Quốc K1 ngày 09/5/2022, xác định: *“Vào năm 1995 có đoàn địa chính huyện C về xã L để đăng ký làm sổ đỏ, lúc đó ông là cán bộ công an xã nên ông biết là khi đi đăng ký đất đai thì con ông N3 là Phan Quốc S đi đăng ký, ông S chỉ phần đất của ông S3 và yêu cầu đăng ký cho ông S, tôi có hỏi thì S nói là cứ làm đi, đất này là của bà nội ông S. Do lúc này ông S3 không có ở địa phương, đến năm 1996 ông S3 về cất nhà thì được biết con ông N3 đã chặt cây nên phát đơn kiện và Ủy ban nhân dân xã L buộc ông N3 phải trả đất và tiền con ông N3 đã đốn cây của ông S3”*.

[3.4] Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông N3 là cấp theo sự kê khai của ông N3 còn người trực tiếp sử dụng đất là gia đình ông S3, là cấp sai đối tượng sử dụng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N3 để xác định là đất của ông N3 mà không xem xét đến quá trình sử dụng, canh tác của bà G và những lời tường trình của những người làm chứng mà lại buộc bà G phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T1 là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị G sửa bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà G, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Phan Quốc T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), bà Phan Thị G không phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị G, sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Căn cứ vào các điều 166, 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26 Luật đất đai 2024; Các điều 26, 147, 157, 158, 273 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị G, về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng phần đất cho bà với diện tích là 1.493,9 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (vị trí tứ cạnh được thể hiện kèm theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phan Văn N3 đối với phần đất tranh chấp.

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E660065 ngày 06 tháng 01 năm 1996, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn N3 (đối với phần đất tranh chấp tại thửa thứ nhất, thứ hai (tứ cạnh được kèm theo bản vẽ ngày 16/5/2022)).

1.2. Bà Phan Thị G có quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Quốc T1 về việc buộc bà Phan Thị G và ông Võ Văn D1 trả lại cho ông Phan Quốc T1 phần đất có diện tích 1.493,9 m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau) (vị trí tứ cạnh được thể hiện kèm theo bản vẽ mặt bằng hiện

trạng đất tranh chấp ngày 16/5/2022 của Trung tâm K2).

[3] Về chi phí đo đạc và định giá: Với tổng số tiền 21.607.000 đồng, bà Phan Thị G không phải chịu. Bà Phan Thị G đã nộp đủ nên buộc ông Phan Quốc T1 phải nộp 21.607.000 đồng để hoàn lại cho bà G.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị G không phải chịu, bà G đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006300 ngày 12/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

Ông Phan Quốc T1 phải chịu 300.000 đồng, ông T1 đã nộp 300.000 đồng (do ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo biên lai thu tiền số 0007662 ngày 05/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bà Phan Thị G không phải chịu, bà G đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000542 ngày 29/9/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

Ông Phan Quốc T1 phải chịu 300.000 đồng.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa PT TANDTC tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều