

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày 16 – 01 – 2026
V/v 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: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 12 năm 2025 và ngày 16 tháng 01 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: 397/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 438/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1963 (Có mặt);
Căn cước công dân số: 096063008857; Cấp ngày: 18/12/2022; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Thạch Kim T1, sinh năm 1962 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Căn cước công dân số: 096162004189; Cấp ngày: 18/11/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn T: Ông Nguyễn Trung K, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Kim T1: Bà Trần Kim X, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1958 (Vắng mặt);
Căn cước công dân số: 096058007010; Cấp ngày: 27/9/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Lâm Kim L, sinh năm 1960 (Vắng mặt);
Căn cước công dân số: 096160004753; Cấp ngày: 27/9/2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn K1 và bà Lâm Kim L:

Ông Huỳnh Kía T2, sinh năm 1989 (Có mặt);

Bà Lý Hồng N, sinh năm 1989 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn K1: Bà Quách Ngọc L1, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Kim L: Ông Phan Khánh D, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (Vắng mặt)

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

1. Bà Huỳnh Thị O, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

3. Ông Huỳnh Kía T2, sinh năm 1989 (Có mặt);

4. Bà Lý Hồng N, sinh năm 1989 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng N2.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Minh C, chức vụ Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N2 (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, bà Lâm Kim T3 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn T, bà Lâm Kim T3 trình bày:*

Nguồn gốc đất do cha mẹ ông T là ông Huỳnh Văn C1 và bà Trần Thị H tặng cho ông T vào năm 1994. Vợ chồng ông T quản lý sử dụng và kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673 ngày 23/01/1995 với diện tích 21.000m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đến năm 1997, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng ông T có cầm cố phần đất diện tích khoảng 07 công tấc 3m cho người anh là ông Huỳnh Văn K1

bằng 03 chỉ vàng 24k, việc cầm cố chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ.

Ngoài ra, năm 1998 vợ chồng ông T có cầm cố cho ông Trịnh Văn M 03 công tầm 3m bằng 03 chỉ vàng 24k và bà Hữu Thị C2 03 công tầm 3m bằng 03 chỉ vàng 24k, phần đất thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06; đồng thời có thỏa thuận phần đất cầm cố cho người nào thì người đó tự đắp bờ riêng, việc cầm cố cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Đến khoảng năm 2014, vợ chồng T đã chuộc lại phần đất cầm cố cho bà Hữu Thị C2 bằng 03 chỉ vàng 24k và năm 2017 chuộc lại phần đất cầm cố cho ông Trịnh Văn M bằng 03 chỉ vàng 24k.

Đến cuối năm 2023, ông K1 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được, vì ông không cho đo đạc. Ông K1 có yêu cầu vợ chồng T tách thửa phần đất mà vợ chồng đã cầm cố cho ông K1 để ông K1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng T không đồng ý, vì phần đất trên là cha mẹ cho ông T chứ không phải cho ông K1. Nay vợ chồng T muốn chuộc lại phần đất đã cầm cố cho ông K1, nhưng ông K1 không đồng ý và xảy ra tranh chấp. Ngày 22/8/2024, Ủy ban nhân dân xã H có hoà giải tranh chấp nhưng không thành. Do đó, vợ chồng ông T, bà T3 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố giữa vợ chồng ông T với ông K1; buộc ông K1 giao trả lại cho ông T, bà T3 phần đất cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 11.613,2m²; ông T, bà T3 sẽ trả lại cho ông K1 03 chỉ vàng 24k.

- Theo ông Huỳnh Văn K1, bà Lâm Kim L và người đại diện của ông K1, bà L trình bày:

Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông K1 là ông Huỳnh Văn C1 (chết năm 2020) và bà Trần Thị H (chết năm 2005) khai phá. Năm 1994, khi ông K1 lập gia đình thì ông C1 và bà H có phân chia cho các con mỗi người 01 phần đất khoảng 7-8 công để canh tác trang trải cuộc sống, nhưng chưa công bố cho đất. Phần đất mỗi người canh tác diện tích khoảng 7-8 công tầm 3m giáp ranh liền kề nhau, có bờ ranh riêng và quản lý sử dụng liên tục ổn định, không tranh chấp với ai.

Đến năm 2001, ông C1 và bà H chính thức họp gia đình để phân chia đất cho ông Huỳnh Văn K1, bà Huỳnh Thị O, ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị L2 mỗi người một phần đất diện tích như đã giao phân chia vào năm 1994. Phần đất phân chia có vị trí từ sông Đ trở vào là phần đất của bà Huỳnh Thị L2, đến phần đất ông Huỳnh Văn K1, đến phần đất ông Huỳnh Văn T và đến phần đất bà Huỳnh Thị O (đất ông T và đất bà O cách nhau con kênh thủy lợi). Khi họp gia đình phân chia đất có mời đại diện chính quyền địa phương tham dự, gồm: Ông Trịnh Văn X1 là Trưởng ấp Đ, ông Hữu T4 là ấp đội trưởng, bà Nguyễn Thị N1 là cán bộ phụ nữ ấp, các con trong gia đình có mặt đầy đủ và có những người giáp ranh cùng chứng kiến. Sau khi được phân chia đất, mỗi người đã quản lý sử dụng ổn định liên tục và không có phát sinh tranh chấp với ai. Thời điểm này chưa ai biết ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do chưa có điều kiện nên ông K1 chưa đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng năm 2003 ông K1 đã kê khai đứng tên sổ mục kê thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.454m². Đến đầu năm 2023, ông Trương M1 lập thủ tục tặng cho phần đất này lại cho con nên liên hệ với địa chính xã để đăng

ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì được thông tin là phần đất hiện nay đã được ông Huỳnh Văn T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, diện tích 21.000m².

Sau đó, ông K1 về thông tin cho ông T biết và đồng thời yêu cầu ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông K1 thì ông T nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T và yêu cầu ông K1 hỗ trợ 10.000.000 đồng sẽ lập thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông K1. Vì chỗ anh em nên ông K1 cũng thống nhất, nhưng sau đó ông T thay đổi ý kiến và cho rằng phần đất là của ông cầm cố cho ông K1 bằng 03 chỉ vàng 24k và xin chuộc lại đất.

Ông K1 và bà L yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, bà Thạch Kim T1; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673 cấp ngày 23/01/1995 cho ông T đứng tên đối với phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc 11.613,2m², thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau để cho ông K1, bà L được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định.

- Theo bà Huỳnh Thị L2 trình bày:

Bà L2 thống nhất với trình bày của ông K1 và bà L. Bà L2 xác định ông T đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm sang phần đất của ông K1 đã được ông C1, bà H cho nên ông T phải có nghĩa vụ tách thửa trả lại cho ông K1 phần đất như hiện trạng mà ông K1 đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1994 cho đến nay.

- Theo bà Huỳnh Thị O trình bày:

Bà O thống nhất với trình bày của ông K1 và bà L. Bà O xác định ông T đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm sang phần đất của ông K1 đã được ông C1, bà H cho nên ông T phải có nghĩa vụ tách thửa trả lại cho ông K1 phần đất như hiện trạng mà ông K1 đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1994 cho đến nay.

- Đại diện Ngân hàng N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Huỳnh Văn T ký hợp đồng thế chấp số 30182 ngày 26/3/2014, tài sản thế chấp là phần đất theo giấy chứng nhận số C337673 diện tích 21.000m² thửa 0401 tờ bản đồ 06 đứng tên Huỳnh Văn T ngày 23/01/1995 và ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T Cà Mau số 7502-LAV-202404270 ngày 14/10/2024 vay số tiền 210.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ cuối cùng 10/10/2025. Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi tôm, trồng lúa, nuôi cá, chăn nuôi. Tạm tính đến ngày 07/02/2025 còn nợ vốn gốc và lãi là 216.059.000 đồng (trong đó: vốn 210.000.000 đồng và lãi là 6.059.000 đồng).

Ngân hàng N2 – Chi nhánh T yêu cầu giải quyết như sau: Quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, trong quá trình xét xử tại phiên tòa có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản thế chấp để đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh T thì yêu cầu buộc hộ vay nêu trên phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn và lãi nợ vay với Ngân hàng theo hợp đồng đã ký. Nếu không thanh toán nợ cho Ngân hàng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật hiện hành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, bà Thạch Kim T1 đối với ông Huỳnh Văn K1, bà Lâm Kim L. Nội dung ông T, bà T1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố phần đất mà ông K1, bà L đang quản lý sử dụng và buộc ông K1, bà L giao trả lại phần đất đã cô theo đo đạc thực tế căn cứ theo Mảnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P thực hiện ngày 17/3/2025 thể hiện tại thửa đất ký hiệu LUA4/11.613,2m², phần đất này nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673 tổng diện tích 21.000m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, cấp ngày 23/01/1995 đứng tên Huỳnh T (điều chỉnh thành Huỳnh Văn T), phần đất tọa lạc tại ấp Đ, (xã H, huyện T) xã H, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K1, bà Lâm Kim L đối với ông Huỳnh Văn T, bà Thạch Kim T1.

Điều chỉnh giảm một phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D337673 có tổng diện tích 21.000m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, cấp ngày 23/01/1995 đứng tên Huỳnh T (điều chỉnh thành Huỳnh Văn T), tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau. Diện tích phần đất điều chỉnh giảm giao cho Huỳnh Văn K1, bà Lâm Kim L theo đo đạc thực tế căn cứ theo Mảnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P thực hiện ngày 17/3/2025 có diện tích tại thửa đất ký hiệu LUA4/11.613,2m².

Ông T, ông K1 phối hợp với Ngân hàng (đang quản lý giấy chứng nhận) hoặc tự mình có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký điều chỉnh hoặc cấp mới quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 (ủy quyền cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh T) đối với ông Huỳnh Văn T, bà Thạch Kim T1.

Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với hợp đồng tín dụng số 7502-LAV-202404270 ngày 14/10/2024 của Ngân hàng N2 - Chi nhánh T với ông T, bà T1.

Buộc ông T, bà T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 07/02/2025 số tiền là 216.059.000 đồng (trong đó: vốn 210.000.000 đồng và lãi là 6.059.000 đồng). Kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông T, bà T1 không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng Tín dụng số 7502-LAV-202404270 ngày 14/10/2024, kể từ ngày 08/02/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Hủy 01 phần hợp đồng thế chấp số 30182 ngày 26/3/2014 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh T với ông Huỳnh Văn T. Phần đất thế chấp theo giấy chứng nhận khi đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P thực hiện ngày 17/3/2025 có tổng diện tích 22.728,6m²; Diện tích điều chỉnh giảm thực tế sau khi thẩm định đo đạc căn cứ theo Mảnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH P thực hiện ngày 17/3/2025 có diện tích tại thửa ký hiệu LUA4/11.613,2m² nằm một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D337673 tổng diện tích 21.000m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, cấp ngày 23/01/1995 đứng tên Huỳnh T (điều chỉnh thành Huỳnh Văn T), tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp ông T, bà T1 không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thực tế còn lại của ông T (sau khi trừ phần diện tích điều chỉnh giảm cho ông K1) để yêu cầu xử lý để thu hồi nợ theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/8/2025, ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn T giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K phát biểu tranh luận: Phần đất là của ông T được cha mẹ cho vào năm 1994, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 21.000m²; đến năm 1997 ông T cầm cố cho ông K1 và bà L. Phía ông K1 cho rằng năm 2001 ông C1 và bà H họp gia đình phân chia đất là không có cơ sở, vì ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 nên không có đất trên thực tế để cho. Ông đứng tên sổ mục kê đối với phần đất vào năm 2003 là sau khi cấp quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông T không có ý kiến tranh luận.

Bà X1 thống nhất với ý kiến tranh luận của ông K về phần đất tranh chấp. Kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Luật sư Lam phát B: Nguồn gốc đất là của cha mẹ (ông C1 và bà H) khai phá để lại, đã phân giao cho các con quản lý sử dụng từ năm 1994. Đến năm 2001 họp gia đình chính thức cho đất cho các con theo vị trí, diện tích đã được giao quản lý sử dụng trước đó. Phần đất tranh chấp đã được ông K1 quản lý sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay. Tại cuộc họp gia đình ngày 01/6/2023 ông T thừa nhận kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất trùm qua phần đất của ông K1. Ông T cho rằng cầm cố đất cho ông K1, nhưng ông K1 không thừa nhận, ông T cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1 là có căn cứ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T2, bà N không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn T, bà Thạch Kim T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thừa nhận là do cha mẹ là ông Huỳnh Văn C1 và bà Trần Thị H tạo lập, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã H, tỉnh Cà Mau). Ông T và bà T1 cho rằng năm 1994 ông bà được ông C1 và bà H cho phân đất, đến 23/01/1995 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673, diện tích 21.000m² thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 6. Đến năm 1997, ông T và bà T1 cầm cố cho ông K1 và bà L phần đất khoảng 07 công tầm 3m (diện tích theo đo đạc thực tế 11.613,2m²) với giá bằng 03 chỉ vàng 24K, việc cầm cố chỉ thoả thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Ông K1 và bà L cho rằng năm 1994, ông C1 và bà H đã giao cho các con mỗi người một phần đất diện tích khoảng 7-8 công liền kề nhau để canh tác trang trải cuộc sống, nhưng chưa công bố cho đất. Đến năm 2001, ông C1, bà H họp gia đình chính thức phân chia đất cho các người con gồm: Ông K1, ông T, bà Huỳnh Thị O, bà Huỳnh Thị L2 (con ông K1) mỗi người một phần đất tại chính phần đất mà ông C1, bà H đã giao cho những người này canh tác vào năm 1994, không thay đổi vị trí.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông K1 và bà L không thừa nhận có việc cầm cố đất và cũng không có nhận vàng của ông T và bà T1; ông T và bà T1 cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh có việc cầm cố đất như ông bà đã trình bày ngoài việc ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T đứng tên, tại phiên toà ông T cũng xác định việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do ông tự đăng ký kê khai, ông cũng không có ký tên trong đơn xin cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.3] Về quá trình quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp, từ trước đến nay ông T và bà T1 cũng không trực tiếp quản lý sử dụng đất, mà đất do ông K1 và bà L quản lý sử dụng từ năm 1994 đến nay. Như vậy, ông K1 và bà L đã quản lý sử dụng đất trước khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/1995 và trước thời điểm ông T và bà T1 cho rằng cầm cố đất cho ông K1 và bà L vào năm 1997.

[1.4] Hơn nữa, theo trình bày của bà Huỳnh Thị O (là con của ông C1 và bà H), những người trong thân tộc, những người bàn cận, kế cận và chính quyền địa phương đều xác định phần đất đang tranh chấp do cha mẹ của ông T và ông K1 là ông C1, bà H đã cho ông K1 từ năm 1994 và chính thức họp phân chia vào năm 2001, thời điểm đó có ông Trịnh Văn X1 là Trưởng ấp chứng kiến và xác nhận. Ngoài ra, tại biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã H ngày 29/9/2023 tại chính quyền địa phương, những người lớn tuổi và các hộ dân lân cận đều xác nhận phần đất ông K1 đang sử dụng là của ông C1, bà H cho, không ai biết ông T cầm cố đất cho ông K1.

[1.5] Tại cuộc họp gia đình vào ngày 01/6/2023 để giải quyết tranh chấp giữa ông T với ông K1 (có ông T và bà L3 là con ông T tham gia), ông T thừa

nhận đã đăng ký và được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất của ông K1 và ông T. Khi ông K1 đặt vấn đề ông T tách thửa trả lại cho ông K1 phần đất được ông C1, bà H cho thì ông T, bà L3 cho rằng giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng N2, không có tiền chuộc về và đồng thời yêu cầu ông K1 muốn tách thửa thì tự bỏ ra số tiền khoảng 150.000.000 đồng đến 170.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận về làm thủ tục tách thửa. Ông K1 đồng ý và đề nghị ông T vay lại để trả tiền cho ông K1, trường hợp không vay lại được thì ông K1 cho ông T trả dần không tính lãi, nhưng ông T không đồng ý, mà yêu cầu ông K1 tự nhận chịu khoản nợ Ngân hàng thay cho ông T, ông T không phải trả lại tiền cho ông K1 nên cuộc giải quyết nội bộ không thành. Như vậy, tại cuộc họp ngày 01/6/2023 ông T đã thừa nhận đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm qua phần đất của ông K1.

[1.6] Theo Sổ mục kê năm 1994 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/1995, phần đất ông T đứng tên thửa số 401, tờ bản đồ số 6, diện tích 21.000m²; nhưng theo Sổ mục kê năm 2003, thì thửa đất ông T đứng tên thuộc thửa 357, diện tích 9.237m², giảm đi diện tích là 11.763m² (tương với diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế và diện tích ông K1 được đứng tên tại thửa số 340). Tại Công văn số 59/VPĐKĐĐ ngày 08/01/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C về việc phối hợp cung cấp thông tin xác định có sự thay đổi diện tích nêu trên là do đo đạc thành lập bản đồ địa chính. Như vậy, diện tích đất của ông T đã giảm từ khi đo đạc thành lập bản đồ năm 2003, nhưng ông T cũng không có ý kiến gì.

[1.7] Tại báo cáo số 382/BC-TNMT ngày 25/9/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T về việc giải quyết đơn yêu cầu của ông Huỳnh Văn K1, kết luận: *“Phần đất ông Huỳnh Văn K1 đang quản lý, sử dụng tại ấp Đ, xã H, huyện T đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 23/01/1995, số phát hành C 337672, số vào sổ 08887 tại một phần thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299). Về nguồn gốc sử dụng đất của ông K1 do cha là ông Huỳnh Văn C1 và mẹ là bà Huỳnh Thị H1 cho lại vào năm 2001 với diện tích khoảng 7 công tằm lớn, hiện trạng được ông sử dụng ổn định... Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T, phòng T đối chiếu với kết quả xác minh thực tế nguồn gốc sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T và ông Huỳnh Văn K1 thì trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T là cấp không đúng diện tích ...”*.

[1.8] Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp ông K1 và bà L đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là được cha mẹ là ông Huỳnh Văn C1 và bà Trần Thị H tặng cho, không có việc cầm cố như ông T và bà T1 trình bày.

[2] Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1 là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1 về việc buộc ông Huỳnh Văn K1 và bà Lâm Kim L giao trả lại phần đất theo đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo hiện trạng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P ngày 17/3/2025 diện tích 11.613,2m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã H, tỉnh Cà Mau).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K1 và bà Lâm Kim L.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673 cấp ngày 23/01/1995 đứng tên Huỳnh T (Huỳnh Văn T) đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 11.613,2m², thuộc thửa số 401, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là xã H, tỉnh Cà Mau).

Ông K1 và bà L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 17/3/2025 của Công ty TNHH P).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2.

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Thạch Kim T1 phải thanh toán cho Ngân hàng N2 nợ gốc và lãi tính đến ngày 07/02/2025 số tiền là 216.059.000đ (trong đó: Nợ gốc là 210.000.000 đồng, nợ lãi là 6.059.000đ).

Kể từ ngày 08/02/2025, ông T và bà T1 còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 30182 ngày 26/3/2014 giữa Ngân hàng N2 với ông Huỳnh Văn T đối với quyền sử dụng đất diện tích 11.613,2m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 337673 cấp ngày 23/01/1995 đứng tên Huỳnh T (Huỳnh Văn T).

Trường hợp ông T và bà T1 không thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất còn lại của ông T và bà T1) để thu hồi nợ theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông T, bà T1 phải chịu 31.977.720 đồng (ông T, bà T1 đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T1 được miễn chịu án phí. Ông K1, bà L không phải chịu án phí. Ngân hàng không phải chịu án phí. Ngày 11/01/2025, Ngân hàng đã dự nộp 4.500.000 đồng theo biên lai số 0016822 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà T1 được miễn chịu án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 2- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập