TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 733/2026/DS-PT
Ngày: 23 – 9 – 2026
V/v tranh chấp đòi 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 Bùi Anh Tuấn

Bà Đinh Cẩm Đào

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

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

Ngày 23 tháng 9 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: 511/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026 về việc: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 684/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị H, sinh ngày 01/01/1933 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 095133002111, cấp ngày 11/5/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H: Ông Nguyễn Văn Út N, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị H: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; Căn cước công dân số: 096080009144, cấp ngày 02/7/2021; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường N, khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Căn cước công dân số: 095059005747, cấp ngày 02/7/2021.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số: 095160004111, cấp ngày 20/8/2021.

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C: Chị Hồ Huỳnh Tố H1, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Số D, đường L, khóm E, phường B, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn Út N, sinh năm 1977 (Có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1975 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn Ú: Ông Nguyễn Văn Út N (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

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

6. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1949 (Vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1: Ông Nguyễn Văn Út N (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

8. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H2: Ông Nguyễn Văn Út N (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

9. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Nguyễn Thị Ú1, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã C, tỉnh Cà Mau.

11. Ủy ban nhân dân xã V

Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hoàng L2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Huỳnh Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Út N trình bày:

Chồng bà H là ông Nguyễn Văn C1 (Chăng) được cha mẹ là cụ Nguyễn Văn C2 và cụ Huỳnh Thị B cho phần đất trên lộ tại ấp V, xã V. Quá trình sử dụng đất này ông C1 đã kê khai, đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 239/QĐ-UB ngày 26/9/1994 với tổng diện tích 19.800m^2 tại các thửa đất số 0310, 0348 và 0373 cùng tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0479754. Ông C1 chết ngày 23/7/2015.

Khi ông C1 còn sống có cho vợ chồng ông D và bà C mượn đất cất nhà sau và chuồng trại, đến nay chưa trả; việc cho mượn đất không có lập giấy cho mượn, cũng không có người chứng kiến. Nay gia đình bà H có nhu cầu sử dụng đất, nên bà H yêu cầu vợ chồng ông D và bà C tháo dỡ, di dời các công trình trên đất, để trả lại cho bà H và các con của bà với ông C1 phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài 13m, thuộc 01 phần thửa đất số 0348, tờ bản đồ số 03, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0479754 do UBND huyện H cũ cấp cho ông C1 ngày 01/01/1996 theo Quyết định số 239/QĐ-UB ngày 26/9/1994.

Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 353,3m^2, gồm: Diện tích 1,7m^2 thuộc thửa đất số 100; diện tích 3,8m^2 thuộc thửa đất số 102; diện tích 319,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 100 và diện tích 28,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 55, cùng tờ bản đồ số 39. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Út N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 28,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 39; chỉ yêu cầu ông D và bà C trả diện tích 324,9m^2, gồm: diện tích 1,7m^2 thuộc thửa đất số 100; diện tích 3,8m^2 thuộc thửa đất số 102; diện tích 319,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 100, cùng tờ bản đồ số 39. Bà H đồng ý nhận các công trình trên đất và đồng ý trả lại giá trị công trình cho ông D và bà C.

Đối với yêu cầu của ông D và bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà C đối với phần đất tranh chấp, bà H không đồng ý.

- Theo ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C trình bày:

Nguồn gốc phần đất vợ chồng ông D và bà C sử dụng là của ông, bà nội của ông D tên Nguyễn Văn C2 và Huỳnh Thị B cho cha ông D là ông Nguyễn Văn B1. Đến năm 1990, ông B1 cho lại vợ chồng ông D phần đất này và toàn bộ đất trồng cây, đất cất nhà. Từ khi được cho đất vợ chồng ông D đã sử dụng liên tục, ổn định và công khai; đến khoảng giữa năm 2022 vợ chồng ông D đi đăng ký, kê khai để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.911m^2 thuộc thửa đất 100 và 102 tờ bản đồ số 39 thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho biết thửa đất 100, 102 tờ bản đồ 39 đối chiếu bản đồ cũ 299 thuộc thửa đất số 0348 tờ bản đồ số 03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C1. Do bà con với nhau, nên ông D có đến gặp bà H và ông Út N là vợ và con của ông C1 nhờ ký tên để vợ chồng ông D đi đăng ký quyền sử dụng đất, bà H và ông N không trả lời ngay, sau đó thì mới có việc bà H tranh chấp yêu cầu trả đất.

Trên đất tranh chấp vợ chồng ông D có xây các công trình như: Chuồng cá sấu thứ nhất cặp nhà ông D ngang 4,2m dài 8m = 33,6m^2; Kết cấu: Nền trán xi măng (bê tông), xung quanh xây tường cao 1,2m. Chuồng cá sấu thứ hai có chiều ngang 6,27m chiều dài 15,15m = 94,99m^2; Kết cấu: Nền bê tông, xung quanh xây tường cao 1,5m. 01 Lô cốt chiều ngang 1,9m chiều dài 2,7m = 5,13m^2 phía dưới không xây, từ chiều cao 1,5m trở lên có xây tường cao 2,5m, mái lợp tol xi măng, nền đất. Mái che chiều ngang 5,4m chiều dài 6,84m = 36,93m^2; Trụ bằng bê tông, kèo thép, đòn tay gỗ miền đông, mái lợp tol lạnh, nền trán xi măng. Đồng thời, vợ chồng ông D có trồng 04 cây tràm rừng (khoảng 30 năm tuổi), 03 cây dừa lão (khoảng 30 năm tuổi), 07 cây dừa gần 20 năm tuổi, 03 cây xoài đang cho trái, 21 cây bưởi khoảng 5 năm tuổi.

Ông D và bà C xác định không có việc mượn đất như bà H trình bày, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H. Do đất này vợ chồng ông D và bà C đã sử dụng ổn định, liên tục, công khai từ năm 1990 đến khi tranh chấp vào năm 2022, ông C1 và bà H chưa từng sử dụng phần đất này, nên việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất cho ông C1 vào ngày 01/01/1996 theo quyết định số 239/QĐ-UB ngày 26/9/1994 là không đúng. Ông D và bà C có đơn phản tố: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1 tại thửa đất số 0348 tờ bản đồ số 03, đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà C đối với diện tích đất 2.911m^2 thuộc thửa đất 100 và 102, tờ bản đồ số 39.

Qua đo đạc thực tế có diện tích 2.170,7m^2 thuộc các thửa đất số 55, 58, 59, 100 và 102 cùng tờ bản đồ số 39, nên ông D và bà C thay đổi yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà C1 đối với diện tích đất theo đo đạc 2.170,7m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C1 đứng tên tại thửa đất số 0348 tờ bản đồ số 3 thuộc bản đồ 299.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D và bà C trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông C1 theo Quyết định số 239 ngày 26/9/1994 có thửa đất số 0348, tờ bản đồ số 03, thuộc bản đồ 299, tuy nhiên bản vẽ của Trung tâm thể hiện đất tranh chấp thuộc thửa 0349 tờ bản đồ số 03, thuộc bản đồ 299 và tại Công văn Ủy ban nhân dân xã V xác định thửa đất 0348 nằm vị trí khác, không phải vị trí các phần đất tranh chấp; đồng thời có thửa đất số 55 và 58 do ông B1 là cha ông D đứng tên, thửa đất số 59 là của người khác, nên yêu cầu phản tố của ông D và bà C đối với bà H là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà H. Do đó, ông D và bà C rút lại yêu cầu đối với diện tích 1.845,8m^2 thuộc một phần các thửa đất số 55, 58, 59, 100; Chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà C đối với diện tích 324,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 100 (là phần đất tranh chấp); đồng thời rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1, vì thửa đất này không thuộc quyền sử dụng đất mà ông C1 đứng tên tại Quyết định số 239 ngày 26/9/1994.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Ông Nguyễn Văn Út N,ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Q và bà Nguyễn Thị Ú1 trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H.

- Đối với Ủy ban nhân dân xã V trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H đối với diện tích đất 28,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 55 tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính hiện hành).

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C đối với diện tích đất 1.845,8m^2 (Trong đó, tại các thửa đất số 55 có diện tích 28,4m^2 + 404,7m^2, thửa đất số 58 có diện tích 11,5m^2, thửa đất số 59 có diện tích 12,2m^2, thửa đất số 100 có diện tích 73,4m^2 + 82,6m^2 + 1.230,7m^2, thửa đất số 102 có diện tích 2,3m^2 cùng tờ

bản đồ số 39 (bản đồ địa chính hiện hành) và đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 0348 tờ bản đồ số 03 đối với ông D và bà C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Huỳnh Thị H đối với phần đất có diện tích diện tích 324,9m^2 (Trong đó thửa đất số 100 có diện tích là 319,4m^2 + 1,7m^2; thửa đất số 102 có diện tích là 3,8m^2) đối với ông D và bà C

4. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn đối với nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C đối với phần đất có diện tích 324,9m^2 (Trong đó thửa đất số 100 có diện tích là 319,4m^2 + 1,7m^2; thửa đất số 102 có diện tích là 3,8m^2 thuộc bản đồ địa chính hiện hành), đất thuộc ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo:

+ Hướng đông giáp đường V và phần đất bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn Út N đang sử dụng cạnh 0,73m + 2,45, + 7,25m + 15,56m + 15,03m + 2,81m;

+ Hướng tây giáp phần đất ông D và bà C đang sử dụng thuộc thửa đất số 100 cạnh 19,29m;

+ Hướng nam giáp phần đất ông D và bà C đang sử dụng cạnh 2,45m + 4,58m + 18,29m + 1,66m + 21,08m;

+ Hướng bắc có cạnh 12,74m.

Ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C được quyền đến cơ quan có thẩm quyền liên hệ, kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

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

Ngày 16/6/2026, bà Huỳnh Thị H có đơn kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Lý do: Ngày 26/12/2025, ông Nguyễn Văn Út N (là người đại diện của bà H) có đơn xin hoãn phiên toà để Ủy ban nhân dân xã V đo đạc lại thực tế đối với phần đất tại thửa 0348, tờ bản đồ số 03 để xem xét có sai lệch vị trí đất hay không. Đến ngày 27/02/2026, Ủy ban nhân dân xã V vẫn chưa đo đạc và chưa có trả lời bằng văn bản của cơ quan quản lý đất đai là phần đất của gia đình bà thuộc thửa nào trong bản đồ địa chính. Bà H đã khiếu nại lần 2 đến UBND tỉnh C, vụ việc đang được UBND tỉnh C xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, đến ngày 27/3/2026, Toà án tiến hành xét xử vụ án khi không có cơ sở pháp lý để ra phán quyết, mà cần thiết phải thu thập chứng cứ tại phần đất thực tế của gia đình bà, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Huỳnh Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông P phát biểu: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V đo đạc lại thửa đất số 348, nhưng Ủy ban nhân dân xã V có văn bản trả lời không thực hiện việc đo đạc, nên nguyên đơn đã có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh C, nhưng chưa được trả lời mà Toà án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Hiện nay ông B1 và bà Đ2 đã chết, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa tất cả những người thuộc hàng thừa kế của ông B1 và bà Đ2 tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, kiến nghị

Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông Út N phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của ông P, không có ý kiến tranh luận thêm.

Bà Tố H1 phát biểu: Nguồn gốc đất bị đơn sử dụng là do cụ B cho ông B1, ông B1 cho lại bị đơn quản lý sử dụng từ năm 1990 đến nay. Trên đất bị đơn đã xây dựng chuồng cá sấu, trồng cây lâu năm nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2022, bị đơn làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan cấp giấy trả lời phần đất nằm trong QSDĐ nguyên đơn đứng tên nên nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp cho rằng đất cho bị đơn mượn. Thửa đất số 348 cấp cho ông C1 đứng tên là thửa đất khác, không phải là thửa đất tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng cho bị đơn mượn đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đối với căn cứ phía nguyên đơn đưa ra để yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm như: Chờ Ủy ban nhân dân tỉnh C trả lời đối với khiếu nại của nguyên đơn về việc đo đạc là chưa có cơ sở, vì vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án; Việc không đưa tất cả những người thừa kế của ông B1 và bà Đ2 tham gia tố tụng là không cần thiết, vì nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại đất chứ không phải là tranh chấp thừa kế. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 bà Huỳnh Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp bà H khởi kiện yêu cầu ông D và bà C trả lại có tổng diện tích 353,3m^2, gồm: Diện tích 1,7m^2 thuộc thửa đất số 100; diện tích 3,8m^2 thuộc thửa đất số 102; diện tích 319,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 100 và diện tích 28,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 55, cùng tờ bản đồ số 39. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Út N là người đại diện của bà H xin rút lại yêu cầu đối với diện tích đất 28,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 55; chỉ yêu cầu ông D và bà C trả diện tích 324,9m^2, gồm: Diện tích 1,7m^2 thuộc thửa đất số 100; diện tích 3,8m^2 thuộc thửa đất số 102; diện tích 319,4m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 100.

[1.2] Bà H cho rằng nguồn gốc đất do chồng bà là ông Nguyễn Văn C1 được cha mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Văn C2 và cụ Huỳnh Thị B tặng cho. Ông C1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 239/QĐ-UB ngày 26/9/1994 với tổng diện tích 19.800m^2 tại các thửa đất số 0310, 0348 và 0373 cùng tờ bản đồ số 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0479754. Khi ông C1 còn sống có cho vợ chồng ông D và bà C mượn đất cất nhà sau và chuồng trại chăn nuôi; nay bà H khởi kiện yêu cầu ông D và bà C trả lại phần đất đã cho mượn.

[1.3] Ông D và bà C xác định nguồn gốc phần đất vợ chồng ông D và bà C sử dụng là của ông, bà nội của ông D là cụ Nguyễn Văn C2 và cụ Huỳnh Thị B cho cha ông D là ông Nguyễn Văn B1. Đến năm 1990, ông B1 cho lại vợ chồng ông D toàn bộ phần đất, vợ chồng ông D đã sử dụng đất liên tục, ổn định và công khai từ khi được tặng cho đến nay. Ông D và bà C xác định không có việc mượn đất như bà H trình bày, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự trình bày thống nhất với nhau về nguồn gốc phần đất tranh chấp và phần đất hai bên đương sự đang sử dụng là của cụ ông Nguyễn Văn C2 và cụ bà Huỳnh Thị B khai phá sử dụng và cho lại con, cháu (cụ C2 và cụ B là cha, mẹ ông C1 và ông B1; là ông, bà nội của ông D). Bà H cho rằng phần đất tranh chấp là do ông C1 (chồng bà H) cho ông D và bà C mượn; ông D và bà C xác định không có việc ông C1 cho mượn đất, mà phần đất là do được cha của ông D là ông Nguyễn Văn B1 tặng cho từ năm 1990. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không xác định được việc cho ông D và bà C mượn đất vào năm nào, không cung cấp được tài liệu giấy tờ, chứng cứ để chứng minh có việc cho mượn đất. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 27/3/2026, ông Út N là người đại diện của bà H xác định việc cho mượn đất không có giấy tờ, cũng không có ai chứng kiến, ông căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cha ông đứng tên để kiện đòi ông D và bà C trả lại đất. Qua xác minh đối với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ú1 (là anh em ruột với ông C1 và ông B1), tại biên bản ghi lời khai ngày 24/3/2026 ông T1 và bà Ú1 đều xác định không có việc ông C3 cho ông D và bà C mượn đất.

[2.2] Về quá trình quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp: Tại phiên toà sơ thẩm ngày 27/2/2026, ông Út N xác định từ khi được cho đất, ông C1 không sử dụng phất đất này, đất bỏ trống, sau đó cho ông D mượn cho đến nay. Trong khi đó, ông D và bà C xác định đã quản lý sử dụng đất từ khi được cha ông D tặng cho năm 1990 đến nay. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp ông D và bà C có xây 02 chuồng nuôi cá sấu; trồng cây lâu năm như tràm 04 cây khoảng 30 năm tuổi; trồng cây ăn trái như dừa (từ 20 - 30 năm tuổi), xoài, bưởi. Việc ông D và bà C xây chuồng nuôi cá sấu, trồng cây trên đất, phía gia đình bà H cũng không có ý kiến gì, đến năm 2022 phía bà H mới phát sinh tranh chấp cho rằng phần đất nêu trên do ông C1 cho ông D và bà C mượn, nên khởi kiện đòi lại đất.

Tại Công văn số: 610/UBND ngày 16/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã V xác định thửa đất 100 và 102, cùng tờ bản đồ số 39, thuộc bản đồ địa chính hiện hành, theo sổ mục kê chính quy đứng tên hộ Nguyễn Văn B1, nhưng có ghi là đăng ký lộn Nguyễn Văn C1; đồng thời xác định theo bản đồ chính quy đứng tên Nguyễn Văn C1 và chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai; đồng thời, đối chiếu bản đồ cũ thì thuộc thửa đất số 0349 tờ bản đồ số 03 đứng tên bà Huỳnh Thị B (bà B là bà nội ông D và là mẹ chồng bà H); thửa đất số 0348, tờ bản đồ số 03 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0479754 cho ông C1 đứng tên là phần đất nằm vị trí khác với phần đất tranh chấp; phần đất tranh chấp thuộc 01 phần thửa đất số 100 và 102, tờ bản đồ số 39 bản đồ địa chính hiện hành (Đối chiếu sang bản đồ cũ thì thuộc thửa số 0349 tờ bản đồ số 03). Như vậy, phần đất tranh chấp không thuộc thửa đất số 0348, tờ bản

đồ số 3 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 đứng tên như bà H đã xác định.

[2.3] Như vậy, phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C1 đứng tên, phía bà H cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông C1 cho ông D và bà C mượn đất. Trong khi đó, phần đất tranh chấp do ông D và bà C trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định liên tục, công khai từ năm 1990 cho đến khi bà H phát sinh tranh chấp năm 2022 (thời gian trên 30 năm). Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H đòi ông D và bà C trả lại đất; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà C, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông D và bà C, là có căn cứ.

[2.4] Đối với căn cứ kháng cáo của bà H yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Trong vụ án này, bà H cho rằng ông Chẳng L3 chồng bà H cho ông D và bà C mượn đất nên khởi kiện đòi ông D trả lại đất, nên việc giải quyết của Toà án cấp sơ thẩm là xem xét các tài liệu chứng cứ để xác định có việc ông C1 cho ông D và bà C mượn đất hay không để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà H. Do đó, không cần thiết phải chờ kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân tỉnh C cho bà H đối với khiếu nại về việc đo đạc lại thửa đất số 348 và cũng không cần thiết phải đưa tất cả những người thuộc hàng thừa kế của ông B1 và bà Đ2 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Huỳnh Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (bà H đã được miễn dự nộp).

[5] 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 bà Huỳnh Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H đối với diện tích đất 28,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 55 tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính hiện hành).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị C về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.845,8m^2 (gồm các thửa đất số 55 có diện tích 28,4m^2 + 404,7m^2; thửa đất số 58 có diện tích 11,5m^2; thửa đất số 59 có diện tích 12,2m^2; thửa đất số 100 có diện tích 73,4m^2 + 82,6m^2 + 1.230,7m^2; thửa đất số 102 có diện tích 2,3m^2 cùng tờ bản đồ số 39 (bản đồ địa chính hiện hành) và và yêu

cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C1 đứng tên tại thửa số 0348, tờ bản đồ số 03.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H về việc đòi ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 324,9m^2 (Trong đó, gồm: Thửa đất số 100 có diện tích là 319,4m^2 + 1,7m^2; thửa đất số 102 có diện tích là 3,8m^2); đất toạ lạc tại ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C. Công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 324,9m^2 (Trong đó gồm: Thửa đất số 100 có diện tích là 319,4m^2 + 1,7m^2; thửa đất số 102 có diện tích là 3,8m^2 thuộc bản đồ địa chính hiện hành) thuộc quyền quản lý sử dụng của ông D và bà C; đất toạ lạc tại ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo:

+ Hướng đông giáp đường V - P và phần đất bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn Út N đang sử dụng cạnh 0,73m + 2,45, + 7,25m + 15,56m + 15,03m + 2,81m;

+ Hướng tây giáp phần đất ông D và bà C đang sử dụng thuộc thửa đất số 100 cạnh 19,29m;

+ Hướng nam giáp phần đất ông D và bà C đang sử dụng cạnh 2,45m + 4,58m + 18,29m + 1,66m + 21,08m;

+ Hướng bắc có cạnh 12,74m.

(Kèm theo Bản vẽ ngày 14/3/2026 của Công ty TNHH Đ3)

Ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị C được quyền đến cơ quan có thẩm quyền liên hệ, kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 17.239.369 đồng; số tiền chi cho phô tô hồ sơ địa chính 120.000 đồng do ông D đã tự trả tại biên lại số 0034566 ngày 17/7/2023:

+ Buộc bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định là 4.824.842 đồng và chi phí phô tô hồ sơ địa chính là 60.000 đồng; tổng số tiền chi phí tố tụng bà H phải chịu là 4.884.842 đồng. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 6.000.000 đồng, nên chuyển chi số tiền 4.884.842 đồng; đối trừ bà H được nhận lại 1.115.158 đồng.

+ Buộc ông D và bà C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.414.526 đồng và chi phí phô tô hồ sơ địa chính là 60.000 đồng; tổng số tiền chi phí tố tụng ông D và bà C phải chịu là 12.474.526 đồng. Ông D và bà C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 13.800.000 đồng và tự trả tiền phô tô hồ sơ địa chính là 120.000 đồng nên chỉ tính chi phí tố tụng số tiền 12.474.526 đồng; đối trừ ông D và bà C được nhận lại 1.445.473 đồng (Số tiền 1.385.473 đồng ông D và bà C đơn nộp còn thừa và số tiền phô tô hồ sơ địa chính bà H chịu là 60.000 đồng).

+ Các đương sự còn lại không phải chịu phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn chịu án phí; Ông D và bà C không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H được miễn chị 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 4, 7, 8, 34 và 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 9- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9- 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