

Bản án số: 498/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 7 - 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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 6 và ngày 24 tháng 7 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: 239/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 về việc: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2026/DS-ST ngày 24 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 số: 387/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Quách Hoàng E, sinh ngày 01/01/1967.

Số CCCD: 095067005900, cấp ngày 26/5/2023.

Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh ngày 01/01/1960.

Số CCCD: 095160006121, cấp ngày 11/8/2021.

Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982, (văn bản ủy quyền ngày 01/4/2026).

Địa chỉ: Số D, đường L, khóm E, phường B, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Trường T, sinh ngày 18/5/1984. Số CCCD: 095084012917, cấp ngày 18/12/2024.

2. Bà Châu Ngọc G, sinh ngày 01/01/1947. Số CCCD: 095147003673, cấp ngày 11/8/2021.

3. Bà Châu Ngọc M, sinh ngày 01/01/1986. Số CCCD: 095186012569, cấp ngày 11/8/2021.

4. Bà Nguyễn Kim P, sinh ngày 13/11/1992. Số CCCD: 087192008366, cấp ngày 11/8/2021.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G, bà P, bà M: Ông Châu Trường T, sinh ngày 18/5/1984, (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2025).

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

5. Ông Châu Ngọc Q, sinh ngày 01/01/1982. Số CCCD: 095082003174, cấp ngày 11/8/2021.

Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Châu Thùy D, sinh ngày 27/01/1989. Số CCCD: 095189001309, cấp ngày 25/4/2021.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Cà Mau.

7. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trương Văn N – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế.

Địa chỉ: Ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt các đương sự: Ông Quách Hoàng E, bà Hồ Huỳnh Tố H, ông Châu Trường T và ông Châu Ngọc Q.

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị Đ, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/12/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Quách Hoàng E trình bày:

Liên quan đến phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha mẹ ông tên Quách Văn C, bà Trương Thị H1 tự khai phá; ông là con trai út, khi lập gia đình thì ông ở chung cùng với cha mẹ nên được hưởng di sản thừa kế của cha mẹ. Phần đất này, vào ngày 07/01/2010 cụ Quách Văn C đã kê khai, đăng ký và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận), cho đến ngày 17/8/2022 thì ông Quách Hoàng E đứng tên Giấy chứng nhận.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Đ đã lấn chiếm của ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 111,1m², tọa lạc tại ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau. Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông phần diện tích đất nói trên. Ngoài ra ông không còn yêu cầu nào khác.

Đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 105,5m² thuộc đất giao thông do Ủy ban nhân dân xã V đang quản lý thì ông không yêu cầu và xin rút lại yêu cầu này.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ chồng bà tên là ông Châu N1 và bà Ngô Thị T1 tự khai phá và cho vợ chồng bà trên mấy chục năm nay. Phần đất này ông Q1 chồng bà đã kê khai, đăng ký và cũng đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận vào năm 1996 và đã được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp giữa bà với ông E trước đây khi chưa có con đường lộ dal Xã T - C thì hai phần đất này thể hiện giáp ranh với nhau bằng một hàng cây xoài do bên bà trồng nhưng sau này khi có con đường lộ dal Xã T - C đi ngang qua phần đất trên của bà thì phần đất của bà còn dư ra một phần nằm giáp với phần đất của ông E chiều ngang hơn 03m nên bà có trồng chuối, hàng cây xà cừ và còn một cây xoài đang sống trên phần đất như hiện nay.

Bà Đ xác định không có lần đất của ông Quách Hoàng E, nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông E. Đồng thời, hiện nay bà mới biết được một phần diện tích đất của bà trước đây Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách Hoàng E nên nay bà yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E để cấp lại cho bà đúng như diện tích hiện trạng ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Châu Trường T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện hợp pháp của bà G, bà M, bà P trình bày: Thống nhất với toàn bộ nội dung mà mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ trình bày nên ông không có ý kiến gì để bổ sung thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc Q trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ nội dung mà mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ trình bày nên ông cũng không có ý kiến gì để bổ sung thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau trình bày: Yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà Ủy ban nhân dân xã V đã cung cấp cho Tòa án để giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Hoàng E đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Châu Ngọc G, bà Châu Ngọc M, bà Châu Thùy D, ông Châu Ngọc Q, ông Châu Trường T và bà Nguyễn Kim P cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Quách Hoàng E phần đất có diện tích 111,1m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 45 (nay là tờ bản đồ số 97), tọa lạc tại ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau, do ông Quách Hoàng E đứng tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí và số đo cụ thể.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Hoàng E đối với bà Nguyễn Thị Đ về phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 105,5m² thuộc đất giao thông có vị trí và số đo cụ thể.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 4 năm 2026, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Hoàng E; công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp cho bà Đ; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Quách Hoàng E.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, bởi vì diện tích đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) của ông Quách Hoàng E; bà Đ cho rằng trụ xi măng để phân định ranh đất là không đúng, vì ông Hoàng E đi làm ăn ở xa, ít về nhà, bà Đ tự cặm trụ xi măng, ông không biết. Trước đây, gia đình ông có hiến đất để mở rộng lộ;

- Đại diện của bị đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ kháng cáo: bà Đ sử dụng đất ổn định, liên tục từ trước đến nay; nhiều người biết bà Đ sử dụng đất, trồng cây...; hàng trụ xi măng là ranh đất giữa hai bên; ông Hoàng E sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và Đ1 xây cất nhà tính từ ranh đất là trụ xi măng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo,

[2.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 111,1m² thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau) do ông Quách Hoàng E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/8/2022

[2.2] Đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày căn cứ kháng cáo: bị đơn sử dụng đất lâu dài, ổn định, trồng cây trên phần đất tranh chấp, trụ xi măng là ranh đất, ông Đ1 cất nhà từ ranh trụ xi măng

Qua xem xét kết quả thẩm định và tài liệu có trong hồ sơ, trên phần đất có một số cây chuối; theo bà Đ thì cây chuối do bà trồng và có thu hoạch; còn ông E trình bày giáp với đất tranh chấp là đất của ông E trồng nhiều cây chuối cho nên chuối nhẩy cây con qua phần đất tranh chấp, những cây chuối trên đất tranh chấp tự mọc; bà Đ còn xác định có cây xoài trên phần đất do bà trồng, tuy nhiên ông E cho rằng cây xoài là mọc hoang từ trước tiếp thu; đối với ba cây xà cừ, bà Đ xác nhận do bà trồng, nhưng tại Công văn số 120/UBND ngày 05/02/2026 của UBND xã V thể hiện nội dung: ba cây xà cừ là do Ban dân chánh ấp P trước đây trồng để tạo cảnh quang môi trường của xã. Với những căn cứ bị đơn nêu, cho thấy chưa đủ cơ sở pháp lý để chứng minh cho việc bà Đ quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Đối với trụ xi măng, theo bà Đ thì đây là ranh đất, nhưng ông E không thừa nhận, vì ông E cho rằng bà Đ tự cắm trụ xi măng khi ông không có ở nhà (ông đi làm ăn xa, thỉnh thoảng mới về). Như vậy, trụ xi măng bà Đ cắm không được sự đồng ý của ông E, cũng không có tài liệu xác định cắm vào thời điểm nào; do đó, không có căn cứ để kết luận trụ xi măng là ranh đất. Theo như ông Hoàng E trình bày, Đ1 là cháu ruột nên ông Hoàng E cho Đ1 cất quán bán cà phê chứ không phải xây dựng nhà; phần đất tranh chấp nối liền với phần đất phía sau của ông E, là lối đi ra đường lộ, cho nên Đ1 không xây cất trên phần đất tranh chấp.

Bà Đ trình bày, vào khoảng năm 1984, gia đình bà hiến đất để mở rộng lộ, cho nên thửa đất của gia đình bà bị con lộ cắt ngang. Trên thực tế, hiện trạng sử dụng đất của bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận tiếp giáp đường đất (nay là đường lộ bê tông Xã T - C), còn phần đất tranh chấp nằm vị trí bên kia con đường lộ bê tông Xã T - C; đất tranh chấp không tiếp giáp với thửa đất nào của bà Đ; bà Đ xác định đất của bà quản lý, sử dụng ổn định lâu dài nhưng tại sao năm 2009 bà Đ và ông Châu Ngọc Q2 được cấp đổi Giấy chứng nhận bà không kê khai phần đất tranh chấp để được cấp Giấy.

[2.3] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 111,1m² (chiều dài khoảng 100m, chiều ngang khoảng hơn 01m giáp đường L - P), phần đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên Quách Hoàng E thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 45, diện tích 2343,9m² cấp ngày 17/8/2022; tại Công văn số 120/UBND ngày 05/02/2026 của UBND xã V có nội dung: *Quy trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Quách Hoàng E đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.* Căn cứ khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì phần đất tranh chấp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông Hoàng E. Bà Đ không chứng minh được việc UBND cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng E là trái quy định, do đó, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận đứng tên Quách Hoàng E không được chấp nhận.

[3] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đúng như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của

Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau tuyên buộc bà Đ hoàn trả cho ông Hoàng E tiền chi phí tố tụng 8.946.883đ, nhưng không tuyên lãi suất chậm thi hành án. Nội dung này Hội đồng xét xử bổ sung vào phần quyết định của bản án phúc thẩm nên không cần thiết phải sửa một phần bản án sơ thẩm; tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, được miễn.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Hoàng E đối với bà Nguyễn Thị Đ về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Châu Ngọc G, bà Châu Ngọc M, bà Châu Thùy D, ông Châu Ngọc Q, ông Châu Trường T và bà Nguyễn Kim P cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Quách Hoàng E phần đất có diện tích 111,1m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 45 (nay là tờ bản đồ số 97), tọa lạc tại ấp P, xã V, tỉnh Cà Mau, do ông Quách Hoàng E đứng tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- H: (M3 + M4) giáp phần đất tranh chấp có cạnh dài 103.39m.

- Hướng T2: (M4 + M7) giáp phần đất của ông Quách Hoàng E có cạnh dài 103.50m.

- Hướng Nam: (M3 + M6 + M7) giáp đường L – Phó Sinh có cạnh dài 2.24m.

- Hướng B: (M4) giáp với phần đất thuộc đất giao thông có cạnh dài 00m.

(kèm theo bản vẽ ngày 28/11/2025 của Công ty TNHH Đ2 – Chi nhánh B1)

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Hoàng E đối với bà Nguyễn Thị Đ về phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 105,5m² thuộc đất giao thông có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- H: (M1 + M2) giáp đường lộ bê tông Xã T - C có cạnh dài 112.49m.

- Hướng T2: (M3 + M5) giáp phần đất tranh chấp có cạnh dài 113.04m.

- H: (M2 + M3) giáp đường L - Phó Sinh có cạnh dài 0.98m.

- Hướng B: (M1 + M5) giáp phần đất của ông Dương Văn T3 có cạnh dài 1.03m.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Quách Hoàng E phải chịu số tiền 8.946.883 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu số tiền 8.946.883 đồng. Ông E đã

dự nộp chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 17.893.766 đồng nên đã được chuyển thu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc bà Nguyễn Thị Đ nộp số tiền 8.946.883 đồng để hoàn trả cho ông Quách Hoàng E.

Trường hợp bà Đ chậm thanh toán số tiền phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí dân sự

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Quách Hoàng E không phải chịu, ông Quách Hoàng E đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006477 ngày 07/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Cà Mau), được nhận lại.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, được miễn.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm 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 án theo quy định tại các Điều 4, 7, 8, 34, 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự 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 Thị Hiền