

Bản án số: 701/2026/DS-PT
Ngày 17 – 9 – 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng – 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.

Ngày 17 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: 420/2026/TLPT-DS, ngày 28 tháng 7 năm 2026, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 238/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2026, của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 593/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Xuân Nhanh, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 34/18/10 đường số 07, khu phố 1, phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chị Phạm Hồng Nhanh, sinh năm 1973

3. Anh Phạm Minh Nhanh, sinh năm 1976

4. Anh Phạm Bạch Nhanh, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ cư trú: Số 63, đường Tâm Vu, phường Tân An, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn:

1. Chị Phạm Hồng Nhanh, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 63, đường Tầm Vu, phường Tân An, thành phố Cần Thơ. (theo văn bản uỷ quyền ngày 26/6/2024).

2. Anh Lê Văn Khải, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp Rau Dừa B, xã Hưng Mỹ, tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 12/11/2025), (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Mỹ Châu, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Tăng Tấn Lập, sinh ngày 05/12/1990; Căn cước công dân số 096090006978 cấp ngày 14/05/2023; Địa chỉ: Khóm 19, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/3/2026), (có mặt).

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

1. Ông Phạm Văn Hoá, sinh năm 1946.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn Hóa: Bà Phạm Thị Nhiên, sinh ngày 01/01/1965; Căn cước công dân số 096165000848 cấp ngày 08/01/2025; Địa chỉ: ấp Tân Thành, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 01/11/2024), (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Nhi, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Thế Vinh, sinh ngày 01/01/1984; Căn cước công dân số 096084005856 cấp ngày 27/10/2022 (có mặt).

4. Anh Nguyễn Thế Hiển, sinh năm 1987 (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Thế Anh, sinh năm 1990 (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Quốc Tiến (vắng mặt).

7. Chị Huỳnh Hằng Ni (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

8. Chị Nguyễn Tuyết Huệ; Địa chỉ: ấp Nhị Nguyệt, xã Trần Phán, tỉnh Cà Mau. Tạm trú: Ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị Ninh, sinh năm 1963 (vắng mặt).

10. Anh Phạm Bảo Ngân, sinh năm 1988 (vắng mặt).

11. Anh Phạm Trường Ngân, sinh ngày 02/09/1992; Căn cước công dân số 096092011647 cấp ngày 14/08/2021 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tân Trung, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

12. Chị Phạm Thuý Ngân, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp Chà Là, xã Trần Phán, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

13. Chị Phạm Thuỳ Ngân, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp Rau Dừa B, xã Hưng Mỹ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Ninh, anh Phạm Bảo Ngân, chị Phạm Thuý Ngân, chị Phạm Thuỳ Ngân: Anh Phạm Trường Ngân, sinh ngày 02/09/1992; Căn cước công dân số 096092011647 cấp ngày 14/08/2021; Địa chỉ: ấp Tân Trung, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2024), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Hoá, bà Trần Thị Ninh, anh Phạm Bảo Ngân, anh Phạm Trường Ngân, chị Phạm Thuý Ngân, chị Phạm Thuỳ Ngân: Luật sư Lê Thanh Thuận - Văn phòng Luật sư Lê Thanh Thuận - Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Số 96 đường Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau (có mặt).

14. Ủy ban nhân dân xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

15. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đầm Dơi (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Hồng Nhanh là nguyên đơn; ông Phạm Văn Hoá, bà Trần Thị Ninh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và người đại diện các nguyên đơn chị Phạm Hồng Nhanh trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp vào năm 1945 ông Phạm Văn Hàng khai phá toạ lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và cho lại ông Phạm Văn Phòng sử dụng, ông Phòng cho lại ông Phạm Văn Khải. Năm 2000 hợp thân tộc tất cả đều thống nhất giao lại đất cho ông Phạm Minh Đường quản lý sử dụng. Ông Đường thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2000 tại thửa đất số 0532, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.860m². Theo biên bản hợp thân tộc ngày 29/10/2000 đã thống nhất chia hai phần như sau: Chia cho ông Phạm Văn Hoá và ông Phạm Văn Hoà mỗi người quản lý sử dụng ½ (ông Hoà là em ruột ông Đường, ông Hoá bà con ông cố với ông Đường). Ngày 04/11/2016 Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi ban hành quyết định số 81/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh Đường nội dung tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Đường không có một trong các loại giấy tờ theo khoản 2 Điều 3 nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 và hồ sơ cấp giấy chưa đảm bảo về mặt pháp lý (đơn xin cấp giấy không phải chữ ký của ông Đường), lý do thu

hồi đất mâu thuẫn với việc cấp giấy trước đây. Ngày 23/4/2021 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đầm Dơi ban hành thông báo số 04/TB-TNMT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh Đường. Ngày 20/5/2021 các đương sự có khiếu nại thông báo số 04 của phòng tài nguyên và môi trường huyện Đầm Dơi và quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi. Ngày 21/01/2022 tại biên bản làm việc của phòng tài nguyên và môi trường huyện Đầm Dơi thống nhất thừa nhận đất của ông Phạm Minh Đường nhưng để khắc phục quyết định số 81 nêu trên không bị thu hồi và chấm dứt khiếu nại từ gia đình nên đại diện cơ quan có thẩm quyền huyện Đầm Dơi đã thống nhất do ông Đường đã mất nên việc chuyển quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật về thừa kế. Theo công văn số 127/UBND-VP ngày 15/11/2022 của Ủy ban thị trấn Đầm Dơi phúc đáp theo bản đồ 299, thửa đất 196 tờ bản đồ số 01 do ông Phạm Phước Tỉnh kê khai đăng ký, bản đồ 2005 tại thửa 532, tờ bản đồ 01 và bản đồ 2012 thuộc thửa đất 24, tờ bản đồ số 32 do ông Phạm Minh Đường kê khai đăng ký. Nay bà Phạm Mỹ Châu đang thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đường, bà Châu đã xây cất căn nhà ngang 10m, dài 25m, diện tích khoảng 250m². Nay các nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu giao trả lại phần đất của ông Phạm Minh Đường tại thửa đất số 0532, tờ bản đồ số 01 diện tích phần đất theo thẩm định thực tế sau khi đối trừ hai nền nhà đã cấp quyền sử dụng cho anh Vinh và phần thu hồi lộ giới còn lại là 1.658,6m² và yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu tháo dỡ nhà trả đất cho các nguyên đơn.

- *Bị đơn và người đại diện bị đơn anh Tăng Tấn Lập trình bày:* Nguồn gốc đất nêu trên là của ông Tô Văn Mười là cậu ông Phạm Thành Công chuyển nhượng cho ông Công vào năm 1987, có giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Công có cất nhà bằng cây lá địa phương ở trên đất, khi ông Công chết, bà Châu là con ông Công sử dụng đến năm 2010 bà Châu sửa nhà thành nhà tiền chế. Năm 2006 ông Đường kiện đòi đất bà Châu, sau đó rút đơn. Quá trình sử dụng đất bà Châu không kê khai do không hiểu biết pháp luật. Ngoài bà Châu sử dụng đất ra còn bà Phạm Mỹ Nương, ông Nguyễn Văn Xinh và ông Lê Hoàng Thảo thuê nền nhà. Thời gian khi ông Đường kiện bà Châu thì bà Châu có gửi đơn tại Ủy ban huyện Đầm Dơi yêu cầu giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đường. Ủy ban huyện Đầm Dơi ban hành quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đường. Trong phần đất các nguyên đơn yêu cầu bà Châu trả đất thì bà Châu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hai bản án của Tòa án đã xét xử, năm 2024 bà Châu đã tặng cho con là anh Nguyễn Thế Vinh đứng tên hai quyền sử dụng đất này, phần đất còn lại diện tích là 1.348,9m² bà

Châu đã ký hợp đồng đo đạc đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đã nộp thuế để làm quyền sử dụng nhưng gia đình ông Đường ngăn cản nên chưa thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất được. Thời gian bà Châu sử dụng đất thì chỉ có tranh chấp đất với ông Đường, ông Thảo, ông Xinh và có khởi kiện tại toà án nêu trên. Ngoài ra, không còn người nào khác kiện tranh chấp đất hay đòi đất. Nguyên đơn cho rằng năm 2000 thân tộc có hợp giao đất cho ông Đường đứng tên thì việc này bà Châu không biết vì địa chỉ thửa đất tranh chấp hiện tại trước đây là vùng 4, thị trấn Đàm Dơi, sau đó tách ra là khóm 6, thị trấn Đàm Dơi không phải địa chỉ ấp Tân Trung, xã Tân Duyệt như nguyên đơn trình bày. Nay bà Châu không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và ông Hoá, bà Ninh. Bà Châu yêu cầu Toà án công nhận phần đất theo thẩm định thực tế sau khi đối trừ hai nền nhà đã cấp quyền sử dụng cho anh Vinh và phần thu hồi lộ giới còn lại là 1.348,7m² thuộc quyền sử dụng của bà Châu.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh trình bày:* Nguồn gốc đất là của ông Phạm Văn Hàng khai phá năm 1945, sau đó giao lại cho ông Phạm Văn Phòng quản lý sử dụng đến năm 1968, ông Phòng cho lại cho ông Phạm Văn Khải (cha bà Ninh). Do chiến tranh nên ông Khải đi vào vùng giải phóng ở đến năm 1975. Sau đó ông Khải trở về ở lại và sử dụng phần đất trên. Theo biên bản Hợp thân tộc ngày 29/10/2000 đã thống nhất chia phần đất nêu trên làm 02 phần do ông Phạm Văn Hóa quản lý sử dụng $\frac{1}{2}$ và ông Phạm Văn Hòa quản lý sử dụng $\frac{1}{2}$. Phần đất lúc chưa có lộ là khoảng 2.250,0m² (ngang 25m, dài 90m) sau khi làm lộ diện tích còn lại hiện tại khoảng 1.860,0m². Nay ông Hóa, bà Ninh yêu cầu được hưởng diện tích đất $\frac{1}{2}$ tương ứng phần đất theo đo đạc thực tế sau khi đối trừ hai nền nhà đã cấp quyền sử dụng cho anh Vinh và phần thu hồi lộ giới còn lại lần lượt trả cho ông Hóa diện tích đất là 687,6m² và trả cho bà Ninh diện tích đất là 661,1m². Yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu tự di dời nhà trả đất cho ông Hóa, bà Ninh.

- *Anh Phạm Trường Ngân và là người đại diện của anh Phạm Bảo Ngân, chị Phạm Thuý Ngân, chị Phạm Thuý Ngân trình bày:* Anh Bảo Ngân, Trường Ngân, Thuý Ngân, Thuý Ngân, thống nhất theo yêu cầu của bà Ninh, trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của bà Ninh thì giữa bà Ninh và các con bà Ninh sẽ tự phân chia đất, không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Anh Nguyễn Thế Vinh trình bày:* Anh thống nhất nội dung yêu cầu phản tố của bà Châu. Đối với phần đất ông Thảo và ông Xinh tranh chấp với bà Châu đã được Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi giải quyết là đất của bà Châu, các phần đất này bà Châu đã tặng cho anh Vinh đứng tên quyền sử dụng đất. Anh Vinh thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Đàm Dơi vay số tiền 800.000.000 đồng, có đóng lãi, chưa trả vốn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 238/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào Điều 91, khoản 2 Điều 92, các điều 147, 157, 165, 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Xuân Nhanh, chị Phạm Hồng Nhanh, anh Phạm Minh Nhanh, anh Phạm Bạch Nhanh, phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Hoá, bà Phạm Thị Nhiên về việc buộc bà Phạm Mỹ Châu trả lại diện tích đất 195,6m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Đương sự không có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã bị đình chỉ nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phạm Xuân Nhanh, chị Phạm Hồng Nhanh, anh Phạm Minh Nhanh, anh Phạm Bạch Nhanh về việc buộc bà Phạm Mỹ Châu giao trả lại phần đất diện tích 1.658,6m² tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu tháo dỡ nhà trả đất cho các nguyên đơn. Phần đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M1M11 dài 21,97m, M11M10 dài 65,07m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M7M8 dài 31,56m, M8M9 dài 54,78m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M1M2 dài 4,18m, M2M3 dài 8,36m, M3M6 dài 4,01m, M6M7 dài 9,53m; phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m, M13M10 dài 8,90m.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Mỹ Châu về việc công nhận phần đất 1.348,7m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Mỹ Châu.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M2M12 dài 21,39m, M11M10” dài 41,01m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên gồm các điểm M7M8 dài 31,56m và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M8M9” dài 28,90m; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M11M12 dài 5,73m, M4M5 dài 3,93m và giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M2M3 dài 8,36m, M6M7 dài 9,53m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10”M13” dài 9,96m, M13”M9” dài 10,07m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh

Tuần gồm các điểm M10M10' dài 7,93m; phía Tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M9M9' dài 9,52m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9'M13' dài 9,39m, M13'M10' dài 9,31m; phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m, M13M10 dài 8,90m.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Hoá về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu phải trả cho ông Phạm Văn Hoá diện tích đất 687,6m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M4M13" dài 39,47m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M5M6 dài 22,33m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên gồm các điểm M7M8 dài 31,56m và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M8M9" dài 28,90m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m các điểm M6M7 dài 9,53m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh các điểm M4M5 dài 3,93m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9"M13" dài 10,07m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu đang quản lý gồm các điểm M13M13' dài 8,70m; phía Tây giáp đất bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các Điểm M9M9' dài 9,52m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9'M13' dài 9,39m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ninh về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu phải trả cho bà Trần Thị Ninh diện tích đất 661,1m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M2M12 dài 21,39m và giáp đất ông Hồ Minh Tuấn M11M10" dài 41,01m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M3M4 dài 22,21m, M4M13" dài 39,47m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M2M3 dài 8,36m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M11M12 dài 5,73m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10"M13" dài 9,96m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M10M10' dài 7,93m; phía Tây giáp đất bà phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M13M13' dài 8,70m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10'M13' dài 9,31m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M10M13 dài 8,90m.

(Kèm theo là bản vẽ hiện trạng ngày 13/5/2026 của công ty Phát Triển Xanh Việt Nam).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/6/2026 nguyên đơn bà Phạm Hồng Nhanh kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Mỹ Châu.

Ngày 22/6/2026 ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, bà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Hoá, bà Trần Thị Ninh, anh Phạm Bảo Ngân, anh Phạm Trường Ngân, chị Phạm Thuý Ngân, chị Phạm Thuý Ngân trình bày: Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà Châu xác định Tờ hợp thân tộc ghi địa chỉ đất ở ấp Tân Duyệt trong khi phần đất tranh chấp ở vùng 4, thị trấn Đầm Dơi, do đó để làm rõ nội dung này đề nghị Hội đồng tạm ngừng phiên toà để xác minh làm rõ. Phía bị đơn cho rằng năm 1962 có chuyển nhượng đất từ ông Mười, thời điểm này đang có chiến tranh nên việc xác định có mua đất là chưa có cơ sở. Phía bà Châu cũng chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng là do đất này không phải của bà Châu, mà phần đất này là của ông Đường. Việc Uỷ ban nhân dân huyện Đầm Dơi trước đây thu hồi quyết định cấp đất cho ông Đường là do thủ tục chứ không phải sai nội dung. Đối với phần đất có 02 bản án có hiệu lực pháp luật trước đây là do những tranh chấp với bà Châu họ đến lấn chiếm, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này như ông Hoá, bà Ninh thì là đất gốc của thân tộc họ, có mồ mã của thân tộc ông Hoá; phía bà Châu không chứng minh được nguồn gốc đất của bà Châu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hoá, bà Ninh, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 238/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau về án phí; các phần nội dung quyết định còn lại đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Hồng Nhanh, ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Hồng Nhanh, ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.658,6m² tọa lạc tại Ấp 6, xã Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau; có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M1M11 dài 21,97m, M11M10 dài 65,07m;

+ Hướng Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M7M8 dài 31,56m, M8M9 dài 54,78m;

+ Hướng Nam giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M1M2 dài 4,18m, M2M3 dài 8,36m, M3M6 dài 4,01m, M6M7 dài 9,53m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m, M13M10 dài 8,90.

[3.2] Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất: Các nguyên đơn xác định nguồn gốc đất do ông Phạm Văn Hàng khai phá năm 1945, sau đó cho lại ông Phạm Văn Phòng sử dụng sau đó cho ông Phạm Văn Khải. Bị đơn thì xác định đất của ông Tô Văn Mười chuyển nhượng cho ông Phạm Thành Công khoảng năm 1962 – 1963; năm 1987 ông Công để lại cho con ruột là bà Phạm Mỹ Châu sử dụng đến nay.

[3.3] Về quá trình kê khai đăng ký và cấp quyền sử dụng đất: Ngày 10/7/2000 Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Đường tại thửa số 532, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.860m². Không đồng ý với quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi; ngày 26/3/2013 bà Phạm Mỹ Châu khiếu nại và được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi ban hành Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 thu hồi quyết định cấp đất cho ông Đường và cho đến nay chưa có quyết định của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết đối với thửa đất trên.

[3.4] Một phần đất liền liên quan đến tranh chấp trong vụ án này đã được Toà án giải quyết, cụ thể như sau: Tranh chấp giữa bà Châu với ông ông Thảo, ông Xinh được giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 171/2023/DS-PT ngày 07/6/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu, buộc ông Thảo cùng những người liên quan tháo dỡ nhà và công trình kiến trúc trên đất, giao trả phần đất diện tích 88,4m² cho bà Châu. Trong năm 2023 ông Xinh khởi kiện bà Châu yêu cầu giao trả phần đất diện tích 107,2m², bà Châu phản tố yêu cầu công nhận phần đất trên cho bà. Tại Bản án sơ thẩm số 182/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Xinh, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Châu, công nhận phần đất diện tích 107,2m² cho bà Châu. Đối với các phần đất đã được giải quyết tại hai bản án trên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Châu đã tặng cho con ruột là anh Nguyễn Thế Vinh kê khai đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Vinh. Đối với hai phần đất trên, các nguyên đơn, ông Hoá, bà Ninh đã rút yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu độc lập nên bản án sơ thẩm đã đình chỉ đối với hai phần đất nêu trên.

[4] Từ cơ sở nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp do bà Châu quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1987 đến nay đã gần 40 năm, quá trình quản lý, sử dụng có cất nhà ở bằng cây lá địa phương, sau đó gia đình bà Châu xây cất nhiều căn nhà trên đất ở ổn định đến nay. Một phần đất liền kề với phần đất tranh chấp trong vụ án này trước đây có phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi và Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Châu, không chấp nhận yêu cầu của ông Thảo, ông Xinh và những người liên quan khác. Các nguyên đơn yêu cầu bà Châu giao trả phần đất diện tích 1.658,6m², trong đó người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoá, bà Ninh yêu cầu được chia ½ diện tích theo biên bản họp thân tộc ngày 29/10/2000, theo đó ông Hoá yêu cầu giao trả diện tích 687,6m², bà Ninh yêu cầu diện tích 661,1m². Tuy nhiên, các nguyên đơn, ông Hoá, bà Ninh chưa từng trực tiếp quản lý, sử dụng phần tranh chấp, không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng. Đối với việc họp thân tộc thì bà Châu không tham gia, bà Châu xác định không biết, đồng thời những người họp thân tộc không phải là hàng thừa kế thứ nhất của người để lại đất, nên không phát sinh hiệu lực. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Hoá, bà Trần Thị Ninh và chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Châu là có căn cứ.

[5] Tại Toà án cấp phúc thẩm, bà Phạm Hồng Nhanh, ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng

minh cho kháng cáo của ông, bà là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Hồng Nhanh, ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh về việc yêu cầu bà Châu giao trả diện tích đất nêu trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh.

[6] Xét thấy, vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp giá trị tài sản trên đất. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là không đúng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí, chỉ buộc các nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Hồng Nhanh, ông Phạm Văn Hoá, bà Trần Thị Ninh kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí cho ông Hoá, bà Ninh. Bà Phạm Hồng Nhanh không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Hồng Nhanh; Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 238/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau về án phí.

Căn cứ vào Điều 91, khoản 2 Điều 92 các Điều 147, 157, 165, 218 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 179, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Xuân Nhanh, chị Phạm Hồng Nhanh, anh Phạm Minh Nhanh, anh Phạm Bạch Nhanh, phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Hoá, bà Phạm Thị Nhiên về việc buộc bà Phạm Mỹ Châu trả lại diện tích đất 195,6m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Đương sự không có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã bị đình chỉ nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phạm Xuân Nhanh, chị Phạm Hồng Nhanh, anh Phạm Minh Nhanh, anh Phạm Bạch Nhanh về việc buộc bà Phạm Mỹ Châu giao trả lại phần đất diện tích 1.658,6m² tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu tháo dỡ nhà trả đất cho các nguyên đơn. Phần đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M1M11 dài 21,97m, M11M10 dài 65,07m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M7M8 dài 31,56m, M8M9 dài 54,78m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M1M2 dài 4,18m, M2M3 dài 8,36m, M3M6 dài 4,01m, M6M7 dài 9,53m; phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m, M13M10 dài 8,90m.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Mỹ Châu về việc công nhận phần đất 1.348,7m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Mỹ Châu.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M2M12 dài 21,39m, M11M10” dài 41,01m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên gồm các điểm M7M8 dài 31,56m và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M8M9” dài 28,90m; phía Nam giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M11M12 dài 5,73m, M4M5 dài 3,93m và giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M2M3 dài 8,36m, M6M7 dài 9,53m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10”M13” dài 9,96m, M13”M9” dài 10,07m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M10M10’ dài 7,93m; phía Tây giáp phần đất bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M9M9’ dài 9,52m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9’M13’ dài 9,39m, M13’M10’ dài 9,31m; phía Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m, M13M10 dài 8,90m.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Hoá về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu phải trả cho ông Phạm Văn Hoá diện tích đất 687,6m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M4M13” dài 39,47m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M5M6 dài 22,33m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Thị Xuyên gồm các điểm M7M8 dài 31,56m và bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các điểm M8M9” dài 28,90m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m các điểm M6M7 dài 9,53m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh các điểm M4M5 dài 3,93m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9”M13” dài 10,07m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu đang quản lý gồm các điểm M13M13’ dài 8,70m; phía Tây giáp đất bà Huỳnh Thị Thu Ba gồm các Điểm M9M9’ dài 9,52m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M9’M13’ dài 9,39m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M9M13 dài 8,90m.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ninh về việc yêu cầu bà Phạm Mỹ Châu phải trả cho bà Trần Thị Ninh diện tích đất 661,1m² tọa lạc tại ấp 6, xã Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Phần đất thứ nhất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M2M12 dài 21,39m và giáp đất ông Hồ Minh Tuấn M11M10” dài 41,01m; phía Tây giáp phần đất bà Phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M3M4 dài 22,21m, M4M13” dài 39,47m; phía Nam giáp lộ bê tông 4m gồm các điểm M2M3 dài 8,36m và giáp đất anh Nguyễn Thế Vinh gồm các điểm M11M12 dài 5,73m; phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10”M13” dài 9,96m.

- Phần đất thứ hai có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất ông Hồ Minh Tuấn gồm các điểm M10M10’ dài 7,93m; phía Tây giáp đất bà phạm Mỹ Châu quản lý gồm các điểm M13M13’ dài 8,70m; phía Nam giáp phần đất quy hoạch đường Tô Văn Mười gồm các điểm M10’M13’ dài 9,31m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Chiến gồm các điểm M10M13 dài 8,90m.

(Kèm theo là bản vẽ hiện trạng ngày 13/5/2026 của công ty Phát Triển Xanh Việt Nam).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Hồng Nhanh, bà Phạm Xuân Nhanh, ông Phạm Bạch Nhanh, ông Phạm Minh Nhanh phải chịu 300.000 đồng; đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và 1.395.000 đồng theo biên lai số 0001979 ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4) được

chuyển thu án phí 300.000 đồng; hoàn lại cho các nguyên đơn số tiền 1.395.000 đồng. Ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh là người cao tuổi nên được xét miễn án phí theo quy định.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Hoá và bà Trần Thị Ninh là người cao tuổi nên được xét miễn án phí theo quy định. Bà Phạm Hồng Nhanh phải chịu án phí 300.000 đồng; bà Phạm Hồng Nhanh đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008285 ngày 22/06/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Phạm Hồng Nhanh, bà Phạm Xuân Nhanh, ông Phạm Bạch Nhanh, ông Phạm Minh Nhanh phải chịu 33.680.400 đồng (đã dự nộp và thanh toán xong). Ông Phạm Văn Hoá phải chịu 6.447.600 đồng (đã dự nộp và thanh toán xong). Bà Phạm Thị Ninh phải chịu 7.047.600 đồng (đã dự nộp và thanh toán xong).

8. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 4 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 4 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng

T