

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 777/2026/DS-PT
Ngày 28 - 9 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**
Các Thẩm phán: Các Thẩm Phán: Bà **Giang Thị Cẩm Thúy**
Bà **Tiêu Hồng Phụng**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông **Hữu Duy Khánh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 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: 502/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2026/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 712/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1951. CCCD số 095151002351, cấp ngày 02/7/2021. Địa chỉ: Ấp A, xã G, tỉnh Cà Mau.

Người diện theo ủy quyền của ông T: anh **Ngô Hồng T1**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Cà Mau (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Bà **Cao Túy G** là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Cao Túy G và cộng sự (có mặt)

- Bị đơn: Bà **Phạm Thu B**, sinh năm 1951. CCCD số 095151004624, cấp ngày 20/8/2021. Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà B: bà **Hồ Huỳnh Tổ H**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số D đường L, khóm C, phường B, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày: Nguồn gốc đất của ông Châu Văn L (ông ngoại của ông T, bà B) khai phá vào khoảng năm 1936. Sau đó do chiến

tranh nên ông L không canh tác mà để đất hoang, đến khoảng năm 1983, ông Phạm Văn T thấy phần đất trên do ông ngoại đã khai phá nhưng để hoang không có ai canh tác nên ông cùng với vợ con của ông tiến hành khai phá, cải tạo sử dụng để trồng lá dừa nước, cây Bạch Đ và nuôi trồng thủy sản. Trong quá trình quản lý sử dụng ông Phạm Văn T đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai phần đất trên.

Gia đình ông T đã canh tác, sử dụng đến khoảng năm 2004 thì chị của ông T là bà Phạm Thu B phát sinh tranh chấp với ông. Bà B cho rằng phần đất này bà đã được cha là ông Phạm Văn G1 tặng cho bà. Tuy nhiên, bà B không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của bà. Do đó, bà B và gia đình đã nhiều lần ngang nhiên dùng vũ lực, đe dọa để buộc ông T trả lại phần đất trên cho bà. Mỗi lần ông T vào phần đất trên canh tác thì bà B thuê người cản trở, không cho sử dụng đất.

Ngày 17/7/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu mời ông T và bà B làm việc. Tại buổi làm việc thì đại diện Phòng T có đề xuất phương án giải quyết tranh chấp là bà Phạm Thị B1 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp nhưng phải hỗ trợ chi phí thành quả lao động cho ông Phạm Văn T và thời điểm này thì ông T và bà B1 đều yêu cầu cho thêm thời gian để suy nghĩ. Đồng thời bàn bạc với gia đình để thống nhất quan điểm giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, sau buổi làm việc nêu trên cho đến nay thì bà B1 tiếp tục sử dụng phần đất trái phép và không bồi thường, chi trả theo như kết quả ghi nhận tại biên bản hòa giải.

Nay ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông những vấn đề sau: Công nhận phần đất có diện tích 16.400m², qua đo đạc thực tế có diện tích 18.387,6m² thuộc thửa số 1 và 11 tờ bản đồ số 77. Buộc bà B1 có nghĩa vụ giao trả cho ông T phần đất trên.

- Bị đơn bà Phạm Thu B trình bày như sau: Nguồn gốc đất là của cha mẹ là ông Phạm Văn G1 (chết 2012) và bà Châu Thị Đ1 (chết 2005), đất do ông ngoại là ông Châu Minh L1 khai phá năm 1936 khoảng 200 công, sau đó ông ngoại canh tác trồng lúa, đến khoảng năm 1945 khu vực này nước mặn không trồng lúa được, nên ông L1 để lại toàn bộ cho cha mẹ tôi 200 công (trong đó có phần đất tranh chấp). Sau năm 1975 cha mẹ tôi mới cho đất các con cụ thể: Ông Phạm Văn P khoảng 65 công, ông Phạm Văn T khoảng 30 công, ông Phạm Văn T2 khoảng 30 công, ông Phạm Văn K 30 công, bà Phạm Thị H1 khoảng 14 công. Sau khi cho đất thì cha mẹ tôi còn lại khoảng 30 công, Trên phần đất 30 công còn lại này có một phần đất cặp mé sông cha mẹ tôi cho ông T trồng lá để sử dụng trong phạm vi khoảng 1-2 công cặp mé sông, cùng thời điểm này cũng có cho người chị là Phạm Thị H1 trồng lá chạy dài cặp mé sông (nay là phần đất mà ông T tranh chấp).

Khi còn sống cha mẹ cuộc phần đất này để nuôi trồng thủy sản, diện tích là khoảng 30 công, năm 2004 cha mẹ tôi mới kêu con cái về để họp gia đình để cha tôi quyết định cho tôi đất. Do trước đây cha mẹ đã cho anh chị em trong gia đình đất mà chưa cho tôi, tại buổi họp cha mẹ đã quyết định tặng cho tôi 16 công (nay là phần đất tranh chấp), còn lại 14 công thì tôi trả lại cho cha mẹ tôi bằng 05 lượng vàng 24k. Kể từ thời đó cha mẹ đã giao toàn bộ 30 công đất này cho tôi sử dụng.

Đến năm 2008 thì cha tôi nhờ người viết tờ di chúc để có giấy tờ rõ ràng, cha tôi cũng sợ sau khi chết anh em trong gia đình tranh chấp.

Tôi canh tác từ năm 2004 để nuôi trồng thủy sản, ông T là em trong gia đình cũng không tranh chấp gì với tôi hay với cha mẹ tôi. Cho đến khi cha mẹ qua đời thì vào năm 2014 ông T có tranh chấp với tôi phần đất này và có giải quyết ở Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ vào các ngày 30/5/2014 và ngày 17/7/2014 thì Hội đồng hòa giải cũng phân tích động viên ông T là phần đất này là của tôi, trên đất chỉ có vài bụi lá là của ông T trước đây mà cha tôi đã cuốc bỏ nay lại mọc lên thì động viên tôi trả tiền lá lại cho ông T. Từ đó mà ông T không còn tranh chấp với tôi nữa.

Nay ông T yêu cầu tôi trả lại 16.400m² qua đo đạc thực tế là 18.378m² với lý do ông là người tự khai phá đất hoang từ năm 1983 và sử dụng đến năm 2004 thì bị tôi lấn chiếm thì bà không đồng ý vì bà không lấn chiếm mà đây là đất của bà.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2026/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cà Mau Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đòi bà Phạm Thu B trả phần đất qua đo đạc thực tế 18.387,6m² đất tọa lại ấp A, xã G, tỉnh Cà Mau, vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Phạm Thu B, ông Võ Văn H2 có số đo 135,5m
- Hướng Tây giáp kênh H (R) và kênh Hai Liêm 24m
- Hướng Nam giáp kênh H 235,7m + 52,29m
- Hướng Bắc giáp kênh C (R) 119,87m + 106,13m

Phần đất trên nằm tại thửa số 1 và 11, tờ bản đồ số 77 (bản đồ năm 2009)

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

Ngày 14/7/2026 ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông buộc bà B hoàn trả cho ông phần đất diện tích 18.387,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện và người bảo vệ quyền lợi cho ông T cho rằng Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Châu Văn L khai phá, sau đó bỏ hoang, đến năm 1983 ông T khai phá trồng lá sử dụng, năm 2004 bà B ngang nhiên chiếm sử dụng, có hành vi ngăn cản, đe dọa, tấn công gia đình ông T nên ông không sử dụng được, ông T làm đơn yêu cầu đến năm 2014 phòng Tài nguyên Môi trường mới giải quyết nhưng không thành và tranh chấp đến nay, nếu bà B không ngăn cản thì ông T đã sử dụng đất cho đến nay. Việc ông T khai phá sử dụng thì có các ông P, ông M, ông T3, ông H2 biết và chứng kiến. Bà B cho rằng bà được ông G1 cho đất là không đúng vì đất này ông G1 không phải là chủ sở hữu nên không có quyền cho đất, bà B sử dụng đất nhưng không có kê khai đăng ký mà chính ông T là người đứng tên trong sổ mục kê. Chữ ký của cụ G1 trong bản di chúc ngày 26/9/2008 không đúng, lập di chúc ngày 26/9/2008 nhưng đến ngày 28/9/2008 mới ký xác nhận là chưa phù hợp, nên việc bà B được cho đất là không đúng. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông T buộc bà B trả cho ông T phần đất có diện tích 18.387,6m².

Người đại diện cho bà B cho rằng Ông T trình bày ông khai phá đất hoang là không đúng vì tại biên bản hòa giải ngày 17/7/2014 ông T thừa nhận khai phá trên đất của cha mẹ. Năm 2004 ông G1, bà Đ1 cho bà B phần đất này có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình, ông T2, ông K (em ông T, bà B) khẳng định vấn đề này, năm 2008 ông G1 có nhờ người ghi tờ di chúc thể hiện nội dung cho bà B 16 công đất có ông T2, ông K, ông P ký tên và có xác nhận của T4 ấp. Ông T cho rằng bà B ngăn cản, đe dọa, dùng vũ lực không cho ông T sử dụng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Năm 2014 ông T có tranh chấp nhưng là yêu cầu trả thành quả trên đất được phòng T không thành. Phần đất này cha mẹ đã cho bà B từ năm 2004 và bà B đã sử dụng ổn định, liên tục, ngay tình công khai cho đến nay. Do đó không có căn cứ chứng minh phần đất này của ông T. Kiến nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, bà B cho rằng phần đất tranh chấp bà được cha mẹ cho thể hiện qua tờ di chúc, còn một phần bà mua lại của cha mẹ là phần đất cặp bên không tranh chấp, tuy nhiên theo di chúc bà cung cấp vị trí phần đất cha mẹ bà cho bà lại đúng vị trí phần đất bà đang quản lý cặp bên phần đất tranh chấp, bà khai mua lại phần đất của cha mẹ không có chứng cứ chứng minh. Thực tế sử dụng đất, về nguồn gốc hai bên đều thừa nhận do ông T khai phá trên phần đất của cha mẹ được ông bà cho vào năm 1983, ông T sử dụng đến năm 1995 ông là người đăng ký kê khai sổ mục kê, năm 2004 thì bà B vào tiếp quản sử dụng cho đến nay, năm 2014 ông T đã có yêu cầu bà B hoàn trả phần đất này được Phòng T, bà B đồng ý hoàn trả giá trị cây trồng thành quả lao động trên đất cho ông T và cho hai người về suy nghĩ tự thương lượng giá, đến nay hai bên không thống nhất, từ đó kiến nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông T sửa bản án sơ thẩm số: 178/2026/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cà Mau, buộc bà B hoàn trả cho ông T một phần trong phần đất tranh chấp có diện tích và vị trí tại thửa số 1 bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông T nộp trong hạn luật định, về hình thức và nội dung đơn được thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, ông thuộc diện được miễn dự nộp án phí kháng cáo, nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông theo trình tự phúc thẩm. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chưa thu thập Sổ mục kê lập lần đầu năm 1995 tại địa phương. Chứng cứ do cấp phúc thẩm xác minh thể hiện: Vào năm 1995, ông Phạm Văn T là người trực tiếp đăng ký, kê khai và đứng tên cá nhân trong Sổ mục kê đối với diện tích đất đang tranh chấp. Điều này phù hợp với thực tế ông T đã liên tục quản lý, khai thác bãi bồi, trồng lá dừa nước từ năm 1983 đến năm 2004. Cấp sơ thẩm cho rằng

ông T không có quá trình sử dụng và không có giấy tờ quản lý hành chính là nhận định thiếu sót.

Đối với Tờ di chúc năm 2008 mà phía bà T cung cấp do ông Phạm Văn G1 lập chỉ có xác nhận của T4 ấp (không đúng thẩm quyền chứng thực theo quy định pháp luật). Tại thời điểm lập di chúc, ông G1 không đứng tên trên sổ mục kê địa chính của thửa đất này. Lời khai của bà B có sự mâu thuẫn bà B khai nhận 14 công liền kề giáp ranh ông Phạm Thanh P1 là do bà mua lại của ông G1 bằng việc trả 05 chỉ vàng (giao dịch miệng không có chứng cứ chứng minh) và được cho 16 công tranh chấp; tuy nhiên tờ di chúc năm 2008 lại thể hiện vị trí đất bà được cho cho liền kề đất ông Phạm Thanh P1. Tứ cận và đối tượng tài sản chuyển nhượng thực tế hoàn toàn không trùng khớp.

Năm 2005, bà Châu Thị Đ1 (mẹ của các bên đương sự) trực tiếp đứng đơn khởi kiện, khiếu nại đòi lại phần đất lấn chiếm liền kề từ các hộ dân khác. Sự việc này chứng minh vào năm 2004, cha mẹ chưa từng bàn giao trọn vẹn, dứt điểm quyền sử dụng toàn bộ khu đất cho bà B như bà B nại ra.

[3] Về nguồn gốc đất ban đầu là của cha mẹ, ông bà các đương sự để lại, cả hai đương sự đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phạm Văn T là người có công khai hoang, phục hóa từ năm 1983, canh tác, trồng cây dừa nước và trực tiếp đứng tên kê khai hành chính đầu tiên trong Sổ mục kê năm 1995. Về phía bà Phạm Thu B: Sau thời điểm năm 2004, bà B là người trực tiếp đầu tư công sức, đào đắp bờ bao, chuyển đổi mô hình nuôi trồng thủy sản liên tục, ổn định trong thời gian dài mà không bị xử lý vi phạm hành chính.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng đo đạc ngày 27/10/2025, toàn bộ diện tích tranh chấp 18.387,6m² gồm 02 thửa riêng biệt: Một phần thửa số 1: Diện tích 9.546,0 m². Một phần thửa số 11: Diện tích 8.841,6 m², có vị trí tiếp giáp liền kề với phần đất ở, đất nuôi trồng thủy sản khác hiện hữu của bà Phạm Thu B. Hội đồng xét xử xét thấy: Cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông T là tước bỏ hoàn toàn công sức khai phá, kê khai hợp pháp của ông T từ năm 1983 đến năm 2004; ngược lại, nếu buộc bà B hoàn trả toàn bộ diện tích đất cho ông T sẽ làm xáo trộn hiện trạng quản lý sử dụng đất của bà B từ năm 2004 đến nay. Hơn nữa ông T với bà B là hai chị em ruột, phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông bà, cha mẹ để lại, tại thời điểm năm 1983 nếu ông T không vào khai phá gìn giữ phần đất này sẽ bị các hộ dân khác vào bao chiếm, cho nên công khai phá chiếm giữ đất của ông T là tiền đề có được phần đất này, tuy nhiên việc quản lý sử dụng đất của bà B từ năm 2004 đến nay cũng phải được xem trọng. Do đó, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của ông T buộc bà B hoàn trả lại cho ông T một phần có diện tích 9.546m² có vị trí tại một phần thửa số theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Việc sửa án như vậy là hoàn toàn phù hợp với kiến nghị đề xuất của đại diện Viện Kiểm Sát tham gia phiên tòa.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền là 12.746.432 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần, nên mỗi bên phải chịu 1/2 chi

phí bằng 6.373.216 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm ông T đã tạm ứng thanh toán toàn bộ; bà B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền 6.373.216 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Cả ông Phạm Văn T và bà Phạm Thu B đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T5 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 01/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, buộc bà Phạm Thu B hoàn trả cho ông T phần đất diện tích 9.546m² có vị trí, tứ cận, kích thước các cạnh thể hiện tại thửa số 1 (*một phần thửa số 1*) theo bản vẽ hiện trạng ngày 27/10/2025 của Công ty TNHH Đ2 Chi nhánh B2. (*Kèm theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất*).

2. Chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thu B mỗi người phải chịu 6.373.216 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm ông T đã tạm ứng thanh toán toàn bộ; bà B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền 6.373.216 đồng. *Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nêu bà Ba không tự nguyện thanh toán xong khoản tiền này thì bà còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS cho đến khi thi hành xong.*

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thu B được miễn nộp.

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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân KV 8 – Cà Mau;
- Phòng THADS KV 8 – 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**

Ninh Quang Thế