

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 186/2026/DS-PT
Ngày: 05/03/2026
Về việc 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: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phái, 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 Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 03 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: 665/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Đ; sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn N, sinh năm: 1962; (vắng mặt)

2. Ông Trần Quốc S, sinh năm: 1961; (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1982; (vắng mặt)

4. Ông Trần Phương C, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị T; địa chỉ: số A V, Quận B, TP Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp N, xã C, tỉnh Cà Mau, (vắng

mặt)

3. Bà Huỳnh Thị T1; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau, (vắng mặt)

4. Bà Huỳnh Bích T2, sinh năm 1968; (vắng mặt)

5. Bà Huỳnh Mỹ T3, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã K, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Lê Văn T4 và bà Lê Kiều M; (vắng mặt)

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

Do có kháng cáo của: Ông Huỳnh Văn Đ – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, ông Huỳnh Văn Đ (Nguyên đơn) trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp được cha Huỳnh Văn N1 (chết năm 2003) và mẹ Lê Thị K (chết năm 2023) tặng cho phần đất vào năm 2003, cho tổng diện tích không nhớ, khi tặng cho có làm giấy theo giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2003, tờ di chúc cho con ngày 14/9/2003, giấy ủy quyền ngày 03/01/2012. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N1 đứng tên tặng cho nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên sang cho ông. Vào năm 2003 (không nhớ ngày tháng cụ thể) ông chuyển nhượng cho ông S diện tích 01 công tầm lớn, giá 02 cây vàng 24k, nhưng chỉ lấy 01 cây vàng 24k, ông S đã trả 05 chỉ vàng 24k, còn nợ lại 05 chỉ vàng 24k, ông S đã nhận đất, ông S hứa khi nào chuyển tên thì trả sẽ 05 vàng 24k chỉ còn lại, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Theo nội dung tờ di chúc cha mẹ cho ông S 02 công tầm lớn, diện tích nằm trong phần cha mẹ đã cho ông nhưng ông cũng đồng ý cho lại ông S diện tích 02 công tầm lớn. Do ông S chỉ trả 05 chỉ vàng 24k tương đương nửa công tầm lớn. Sau đó, ông N (chính quyền của ấp) yêu cầu ông phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do ông N2 đứng tên để làm thủ tục chuyển tên đối với phần đất ông S được cha mẹ cho và phần ông đã chuyển nhượng nên ông đã giao cho ông N. Tuy nhiên, ông phát hiện ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.960 m² là nhiều hơn diện tích cha mẹ cho 02 công tầm lớn và ông chuyển nhượng nửa công tầm lớn là 3.240 m², dư diện tích 1.720 m². Ông thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản trước đây do diện tích và hiện trạng phần đất không thay đổi. Đối với biên bản họp gia đình ngày 05/8/2003 (cha đã chết) ông không có ký tên và cũng không biết việc họp gia đình, nhưng không yêu cầu Tòa án giám định, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét. Ông xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông N về việc yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đứng tên cha ông là ông N1. Hiện căn cứ khởi kiện của ông là giấy chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2003; Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên, với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.720 m² để cấp lại cho ông. Đồng thời, ông yêu cầu ông S, bà H và ông C phải tháo dỡ căn nhà trả lại phần đất có diện tích là 1.720 m², tọa lạc tại ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn ông Trần Quốc S trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp của cha mẹ ông là Huỳnh Văn N1 (đã chết năm 2003) và bà Lê Thị K (đã chết năm 2023). Vào ngày 05/8/2003 tiến hành họp biên bản gia đình có cha mẹ và 04 người con

tham dự là ông Đ, ông Q, ông S và bà T2 thống nhất tặng cho ông phần có diện tích 4.968 m², được cha mẹ, anh em ký tên, có chính quyền địa phương ký xác nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N1 đứng tên. Sau đó, đến ngày 16/3/2004 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4.960 m². Cha mẹ có tất cả 09 người con chung, đã được cha mẹ cho đất nhưng chỉ có ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh em còn lại thì chưa được cấp giấy, phần đất hiện nay ông không cầm cố, thế chấp cho ai, đối với phần đất ông đứng tên ông có cho con trai là Trần Phương C cất nhà ở nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, con trai đã ly hôn với vợ hiện đang đi làm ở Đ, nhà gửi lại cho ông quản lý, ngoài vợ chồng ông và ông C thì không còn ai khác có quyền lợi, liên quan đến phần đất tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp chỉ có 02 căn nhà của ông và của ông C, ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá, không có yêu cầu gì. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông không đồng ý, vì phần đất ông đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp và cũng không có việc ông nhận chuyển nhượng của ông Đ như ông Đ đã trình bày, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông khi hòa giải và xét xử. Nếu trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông phải chịu án phí thì ông xin được miễn án phí vì thuộc người cao tuổi.

- *Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:* Bà là vợ ông S, thống nhất ý kiến trình bày của ông S, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Bích T2 trình bày:* Bà là anh em ruột với ông Đ và ông S, bà không có mặt và không ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 05/8/2003, tờ di chúc cho con và giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/7/2003. Việc tranh chấp giữa các bên bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì nên nên xin vắng mặt khi Tòa án hòa giải và xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Q trình bày:* Ông là anh em ruột với ông Đ và ông S, ông không ký tên vào biên bản họp gia đình ngày 05/8/2003, tờ di chúc cho con và giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/7/2003. Việc tranh chấp giữa các bên thì ông không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, ông có ý kiến là đất đã được chia cho các con, đã được cấp quyền sử dụng đất hợp lệ nên yêu cầu của ông Đ là không đúng, ông Đ cũng đã được cho phần đất riêng. Do ông không liên quan nên xin vắng mặt khi Tòa án hòa giải và xét xử.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau quyết định:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ, về việc yêu cầu ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Ngọc H và ông Trần Phương C tháo dỡ hai căn nhà để trả cho ông Huỳnh Văn Đ phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí M3M4M5M6, với diện tích là 1.720 m², tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau). Đồng thời, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Quốc S đứng tên, với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.720 m² để cấp lại cho ông Huỳnh Văn Đ.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 24/4/2023 của Công ty TNHH MTV T5).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Huỳnh Văn Đ, về việc yêu cầu ông Lê Văn N trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh

Văn N1.

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

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng, 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.

- Về nội dung vụ án, 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 Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 175/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích là 1.720 m², hiện trạng có 02 căn nhà của ông S và ông C. Ông Đ và ông S đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ là ông Huỳnh Văn N1 (đã chết năm 2003) và bà Lê Thị K (đã chết năm 2023), do ông N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản họp gia đình ngày 05/8/2003 có ông N1, bà K và 04 người con tham dự là ông Đ, ông Q, ông S và bà T2 thống nhất tặng cho ông S phần có diện tích là 4.968 m², biên bản có ký tên của những người tham dự, được chính quyền địa phương ký xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, thể hiện ông N1 và bà K có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/8/2003, chuyển nhượng cho ông S phần đất diện tích là 4.960 m², ông N1 và bà K có ký tên, phần đất do ông N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N1 và bà K đều còn sống, đây là tài sản của vợ chồng nên ông N1 và bà K có quyền tự định đoạt tài sản thuộc quyền sử dụng của mình, có quyền tặng cho ai mà không cần phải có sự đồng ý, thống nhất của các con. Đến ngày 16/3/2004 ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4.960 m² trong đó có diện tích đất tranh chấp là 1720 m², theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định về trình tự, thủ tục, hồ sơ cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình hoặc chứng minh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc S là trái pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Ngọc H và ông Trần Phương C tháo dỡ căn nhà để trả lại phần đất tranh chấp, do không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn đối với phần đất 1.720m², nên yêu cầu này không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Văn Đ không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Từ những phân tích trên xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cà Mau.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn Đ được miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ, về việc yêu cầu ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Ngọc H và ông Trần Phương C tháo dỡ hai căn nhà để trả cho ông Huỳnh Văn Đ phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí M3M4M5M6, với diện tích là 1.720 m², tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp G, xã T, tỉnh Cà Mau). Đồng thời, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Quốc S đứng tên, với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.720 m² để cấp lại cho ông Huỳnh Văn Đ.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 24/4/2023 của Công ty TNHH MTV T5).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Huỳnh Văn Đ, về việc yêu cầu ông Lê Văn N trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh Văn N1.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu, do được miễn vì là người cao tuổi.

- Về án phí phúc thẩm: ông Huỳnh Văn Đ được miễn án phí.

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

4. 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 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 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều