

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 555/2025/DS-PT
Ngày 30 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố
Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đăng R - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai
vụ án dân sự thụ lý số 46/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về
“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm
2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 750/2025/QĐ-PT
ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn X, sinh năm 1961; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1981; có
mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P,
thành phố Cần Thơ); theo Giấy ủy quyền ngày 29 tháng 9 năm 2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn X: Ông Huỳnh Hồng T, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (nay là thành phố Cần Thơ); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh L, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ); có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1976 và bà Huỳnh Hồng D, sinh năm 1982; cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ); cùng vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1965; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn X là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn là ông Lê Văn X trình bày:* Ông X có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 3.600m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993 và ngày 04/11/2019 được cấp lại. Đất có nguồn gốc do cha mẹ để lại, vị trí tiếp giáp với đất của gia đình ông Huỳnh Thanh L. Ông X cho rằng ông L đã xây hàng rào lấn chiếm sang đất của gia đình ông với diện tích 0,45m và chiều dài khoảng 3,8m nên khởi kiện yêu cầu ông L trả lại, đồng thời đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L.

- *Bị đơn là ông Huỳnh Thanh L trình bày:* Phần diện tích đất gia đình ông L đang sử dụng có nguồn gốc của ông nội là cụ Huỳnh Khiêm N (chết năm 2013) để lại. Trước năm 1980 đất được đưa vào tập đoàn sản xuất. Năm 1982 cha của ông L là ông Huỳnh Văn T3 xin lại đất để xây nhà ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 với tổng diện tích là 1.740 m² đất, trong đó đất có 300 m² đất thổ cư và 1.440m² đất trồng cây lâu năm. Vào năm 2021, Huỳnh Văn T3 và bà Kha Thị Mỹ H lập hợp đồng tặng cho các con là Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Hồng D phần diện tích đất trên. Ngày 20/5/2021, bà Huỳnh Hồng D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

1.385,2m² đất thuộc thửa đất số 1411; ông Huỳnh Thanh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 312m² đất thuộc thửa đất số 1410. Cả hai thửa đất được ông bà, cha mẹ và sau này là ông L, bà D sử dụng ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, không lấn đất của ông X. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Thanh L và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, ông Lê Văn X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn X do bà Lê Thị Ngọc P đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Ông Lê Văn X là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 3.600m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 11 và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/1993 và ngày 04/11/2019. Quá trình sử dụng đất, ông L là người sử dụng đất tiếp giáp với đất của ông X đã có hành vi lấn chiếm diện tích chiều ngang khoảng 0,45m x chiều dài khoảng 3,8m. Năm 2019, các bên đã thống nhất cắm mốc xác định ranh đất cụ thể giữa 3 hộ là ông L, ông X, ông K. Mặc dù đã có ranh đất rõ ràng nhưng ông L vẫn cố tình lấn chiếm đất của ông X. Theo đo đạc thì đất tranh chấp nằm ở vị trí số 1 trên phần đất của ông X. Đất ông X sử dụng là đường thẳng nhưng hiện tại lại bị gấp khúc, đây chính là phần đất ông L lấn chiếm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X đối với ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X: Thống nhất với quan điểm trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đo đạc diện tích đất thực tế, sau khi đối chiếu giữa diện tích đất thực tế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của thửa 535 của ông X tăng 55,4m²; còn diện tích đất thực tế của ông L, bà D so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 59,7m². Do đó, việc ông X cho rằng ông L lấn chiếm đất của ông X là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X kháng cáo nhưng không xuất trình được tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông X và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn X làm trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Văn X như sau:

[3.1] Ông Lê Văn X cho rằng diện tích 3.600m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại, ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019, trong quá trình sử dụng đất, ông Huỳnh Thanh L là người sử dụng đất liền kề đã có hành vi lấn chiếm một phần đất có diện tích chiều ngang 0,45m x chiều dài 3,8m nên khởi kiện ông L trả lại.

[3.2] Tuy nhiên, ông Huỳnh Thanh L lại cho rằng diện tích 1.740m² đất, trong đó đất có 300 m² đất thổ cư và 1.440m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc ông bà để lại cho cha là ông Huỳnh Văn T3, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Trên cơ sở được cha mẹ tặng cho, ngày 20/5/2021, bà Huỳnh Hồng D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.385,2m² đất thuộc thửa đất số 1411; ông Huỳnh Thanh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 312m² đất thuộc thửa đất số 1410. Quá trình sử dụng đất ổn định, không có lấn chiếm đất nên ông L cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông X là không có căn cứ pháp luật.

[3.3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Tại Biên bản thẩm tra và bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất 535 ngày 16/10/2019 có xác nhận của ông X thể hiện diện tích đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị giảm tự nhiên là 75m²; còn lại 3.525m² do

hình thể thửa đất thay đổi, việc đo đạc trước đây thực hiện bằng phương pháp thủ công, xác định không chính xác ranh đất các hộ liền kề, hiện trạng các thửa đất có cột ranh và tường xây rõ ràng, đất sử dụng ổn định không tranh chấp. Ngày 24/10/2019, ông X có đơn đăng ký biến động diện tích đất tại thửa 535 là 3.525m². Ngày 04/11/2019 ông Lê Văn X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.525m².

Đối với thửa đất 1041 của ông L: Ngày 24/3/2021, ông T3 ký xác nhận trên Bản mô tả ranh, mốc giới thửa đất số 541 mà theo đó thửa 541 biến động giảm 42,8m² đất với lý do đo đạc không đúng. Cùng ngày, vợ chồng ông T3 lập hợp đồng tặng cho các con là ông Huỳnh Thanh L diện tích 312m² và bà Huỳnh Hồng D diện tích 1385,2m². Ngày 20/5/2021, ông L được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 1410, diện tích 312m², tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[3.4] Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thực tế ngày 24/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S thể hiện: Phần 1 là diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn diện tích có các cạnh và chiều dài: cạnh 12-13: 0,48m; cạnh 13-6: 3,8m; cạnh 6-37: 0,27m; cạnh 37-12: 3,77m. Phần 2 là diện tích ông Lê Văn X đang sử dụng là 3.426,1m². Phần 3 là diện tích theo lời khai của ông X cho em ruột là 154,3m². Phần 4 là diện tích ông T2 và bà D đang sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L đối với thửa đất số 1410, có diện tích thực tế 311,7m² gồm các cạnh và chiều dài như sau: cạnh 12-37: 3,77m; cạnh 37-6: 0,27m; cạnh 6-7: 63,9m; cạnh 7-8: 5,00m; cạnh 8-11: 69,75m; cạnh 11-12: 4,52m. Phần 5 là diện tích ông T2 và bà D đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D tại thửa đất 1411 là 1.445,2m².

[3.5] Như vậy, diện tích đất của ông X gồm phần 2 và phần 3 là 3.580,4m²; diện tích của ông L và bà D là 1.756,9m². Đối chiếu giữa diện tích đất thực tế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của thửa 535 của ông X tăng 55,4m²; còn diện tích đất thực tế của ông L, bà D so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 59,7m². Do đó, việc ông X cho rằng ông L lấn chiếm đất của ông X là không có cơ sở.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn X kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới có giá trị pháp lý làm thay đổi nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm nên không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[3.6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn X và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông X; chấp nhận quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn X là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn X; giữ nguyên của Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng .

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn X đối với bị đơn là ông Huỳnh Thanh L về:

1.1. Buộc ông Huỳnh Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T2 và bà Huỳnh Hồng D trả lại diện tích 1,71m² đất lấn chiếm, có các cạnh và chiều dài cạnh 12-13: 0,48m; 13-6: 3,8m; 6-37: 0,27m; 37-12: 3,77m.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 059366, thửa đất số 1410, diện tích 312m², tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được cấp cho ông ông Huỳnh Thanh L ngày 20/5/2021. Kèm theo là Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 24/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S.

2. Chi phí đo đạc: Ông Lê Văn X phải chịu 14.190.390 đồng. Đã thực hiện xong.

3. Án phí: Ông Lê Văn X được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường