TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO **TÒA PHÚC THẨM** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 286/2025/DS-PT
Ngày 12 tháng 9 năm 2025
V/v: "*Tranh chấp yêu cầu công nhận QSDĐ và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*".

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 14/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 205 về việc "*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 20/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 972/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Q, sinh năm: 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm F, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số B, đường L, khóm F, phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Q: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A đường T, phường P, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn:

1/ Bà Phan Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, phường K, thành phố Cần Thơ).

2/ Phan Thị T1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, phường K, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và bà T1: Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm: 1977 (Văn bản ủy quyền ngày 25/04/2024) (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường N, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số E, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và bà T1: Luật sư Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm: 1969 – Công ty L5 – thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường N, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số E, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ).

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

1/ Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn N - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Dương Hoàng V – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường K, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2/ Ông Lương Công Ú (chết ngày 31/10/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ú:

- Bà Phan Thị Q, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm F, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số B, đường L, khóm F, phường V, thành phố Cần Thơ).

- Ông Lương Minh T3, sinh năm: 1981 (có mặt).

Địa chỉ: L, khóm B, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là Lê L1, khóm B, phường V, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lương Thị Thanh T4, sinh năm: 1976 (có mặt).

- Bà Lương Thị Hồng M, sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường L, khóm F, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số B, đường L, khóm F, phường V, thành phố Cần Thơ).

- Bà Lương Thị Diễm T5, sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A ấp N, phường K, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M và bà T5 là: Bà Lương Thị Thanh T4, sinh năm: 1976 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Phan Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/8/2024, bản tự khai ngày 18/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Cha của bà là ông Phan Công D (chết năm 1977), mẹ bà là bà Đoàn Thị X (chết năm 1984). Cha mẹ bà có 07 người con là Phan Thị H1, Phan Thị Q, Phan Thị R, Phan Thị L, Phan Thị D1, Phan Thị L2, Phan Thị T1.

Trước năm 1975, cha mẹ bà có cho bà phần đất diện tích 33.066m^2 để canh tác. Những năm cuối đời, bà là người chăm sóc cha mẹ. Khi cha mẹ bà mất, bà đưa mẹ bà về chăm sóc, đến năm 1984 mẹ bà qua đời, lúc đó các em bà con nhỏ, chưa ai lập gia đình.

Năm 1996, có tranh chấp đất trong thân tộc, giữa bà và em gái út là Phan Thị T1. Sự việc được Ủy ban nhân dân huyện V (Nay là Ủy ban nhân dân thị xã V) do ông Đặng Hoàng D2 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V hòa giải ngày 18/6/1996. Tại cuộc hòa giải các chị em đều thống nhất thỏa thuận, bà giao cho Phan Thị T1 (Em út) 3 công đất tầm cấy bằng 0,39ha. Sau này không ai tranh chấp nữa.

Phần đất bà canh tác có 01 đầu đất giáp kênh sườn, một đầu đất giáp với đất Phan Thị L. Đất của L thì giáp với đất nghĩa địa. Ngày 20/6/1996, thực hiện theo biên bản hòa giải ngày 18/6/1996, cấp có thẩm quyền gồm các ông Tô Văn B, Lâm S1, Huỳnh Thành H2 đã tiến hành đo đạc giao 0,39ha đất cho bà Phan Thị T1, giáp với đất Phan Thị L canh tác.

Ngoài phần đất nêu trên, thì bà có canh tác 1.200m^2 là đất nghĩa địa, giáp với đất ông Chín T6; bà Phan Thị L cũng canh tác 1.566m^2 giáp với đất nghĩa địa, kế bên đất của bà.

Kể từ đó, đất ai người đó canh tác, không ai tranh chấp và các bên đều tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất. Phần đất này chồng bà là Lương Công Ú trực tiếp canh tác. Năm 1996 đến 1999, có cho ông Đỗ Việt L3 thuê 10 công đất, ông Trần Văn K thuê 08 công đất. Ông L3 và ông K đều cư trú tại ấp N, xã V, thị xã V.

Đến đầu năm 2023, khi gia đình bà tiến hành đào mương để chuẩn bị nạo vét ao để nuôi tôm, thì em bà Phan Thị T1 tranh chấp và cho rằng phần đất của T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở vị trí đất bà canh tác. Từ đó xảy ra tranh chấp và lúc đó bà mới biết rằng phần đất bà đang sử dụng thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 9, em bà là Phan Thị L được cấp quyền sử dụng đất với diện

tích 1.566m^2 tại thửa 288; đất của bà 1.200m^2 thửa 287 và Phan Thị T1 được cấp quyền sử dụng đất thửa 356, diện tích 3.900m^2, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

Tại buổi hòa giải ngày 10/8/2023 tại Ủy ban nhân dân xã V, thị xã V cũng kết luận là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà T1 sai với vị trí đang sử dụng và đề nghị các bên chấp hành, nhưng hai em của bà T1 và L không đồng ý và cho rằng giấy tờ được cấp ở đâu thì nhận vị trí ở đó. Trong khi đó, từ năm 1996 đến nay phần đất tranh chấp do bà sử dụng ổn định, các em bà sử dụng ở vị trí khác, không phải vị trí được cấp quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 288, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.566m^2 và quyền sử dụng đất thửa 356, diện tích 3.900m^2, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V là của nguyên đơn bà Phan Thị Q.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0114 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị T1 ngày 15/9/1997 đối với thửa 356, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0073 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị L4 (Lật) ngày 23/10/1996 đối với thửa 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

**** Bị đơn bà Phan Thị L có bản tự khai ngày 18/10/2023 trình bày*:** Bà có canh tác 03 thửa đất số 60, 288 và 289, tờ bản đồ số 09 với tổng diện tích là 9.819m^2 và đã được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/10/1996, và thửa đất số 64 với diện tích 1.435m^2 (300 T) và (1.135 LN) tờ bản đồ 09 (Bà mua của người chị thứ 2 là bà Phan Thị H1) đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 02/04/2002.

Nguyên vào khoản năm 1977, bà sống chung với cha, mẹ cho bà canh tác (làm lúa) trên thửa đất số 288 với diện tích 1.566m^2 (1L) tờ bản đồ số 09 cách đây 46 năm, ngày 18/06/1996 trong cuộc hòa giải tranh chấp đất trong thân tộc do Ủy ban nhân dân huyện V, bà được cấp thêm phần đất mà cha mẹ bà để lại thuộc thửa đất số 289 với diện tích 5.718m^2 (1L) và thửa đất số 60 với diện tích 2.535m^2 (ND) tờ bản đồ số 09 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 23/10/1996 với 03 thửa đất 60, 288, 289 bà canh tác từ trước đến nay không ai tranh chấp và gia đình bà luôn thực hiện nghĩa vụ đầy đủ về (nộp thuế sử dụng đất). Bà đã canh tác 03 thửa đất trên (làm lúa) đến khi chuyển sang nuôi tôm do diện tích thửa đất số 288 không đủ diện tích để làm ao nuôi tôm nên bà để trống đến nay và không ai canh tác hay sử dụng và cũng không ai tranh chấp hay khiếu nại, cho đến khi lộ bê tông được mở rộng thì bà Phan Thị Q gửi đơn khiếu nại đến tổ hoà giải ấp N, được tổ hoà giải ấp Ngã Tư hoà giải không thành chuyển đến Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai xã V, bà Q vu khống bà đã chiếm đất và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (làm lén) ở thửa số 288. Vào ngày 06/07/2023, Ban N1 đã mở cuộc giải hòa giữa bà và bà Phan Thị Q trong quá trình

giải hòa bà Q đã dùng lời đe dọa gia đình bà và đòi thêm một phần diện tích đất nền nhà của bà tại thửa số 64 với diện tích 1.435m^2, tờ bản đồ số 09, phần đất này bà mua lại của người chị thứ hai tên Phan Thị H1, từ trước đến nay bà sử dụng ổn định 20 năm không ai tranh chấp.

Phần đất nền nhà và sân phơi lúa của cha mẹ bà để lại là phần đất hướng đông đường tỉnh lộ 936 hiện phần đất này bà Phan Thị H1 đang quả lý sử dụng không ai tranh chấp.

Sau cuộc hòa giải ngày 06/7/2023, tại ấp N bà Phan Thị Q đã tự ý cậm ranh và thả cá trên phần đất tại thửa 288 của bà.

Căn cứ theo biên bản hoà giải tranh chấp đất thân tộc giữa hộ Phan Thị Q1 và Phan Thị T7 ấp N, xã V ngày 18/6/1996.

Bà có diện tích 0,55 ha (thửa đất số 288,289) đất trồng lúa là 7.150m² còn lại thửa đất số 60 diện tích 2.535m^2 (Đất nghĩa địa) đất trồng lúa của bà được UBND huyện V công nhận là 7.284m^2 chênh lệch 134m^2.

Còn bà Phan Thị Q diện tích đất ghi trong biên bản có (22 công tầm cấy) đất trồng lúa tương đương 28.600m^2, nhưng bà cũng được UBND huyện V công nhận (02 thửa đất số 18, 287) với diện tích là 34.266m^2, đất lúa là 33.066m^2 và 1.200m^2 (đất nghĩa địa) diện tích chênh lệch của bà Q thừa 5.666m^2.

Việc đăng ký làm Giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1996 nhà nước thông báo hộ dân đến ban nhân dân ấp kê khai cấp đại trà ai đang sử dụng ổn định đất đến đâu thì kê khai nhà nước sẽ cấp giấy.

Bà yêu cầu đất được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy đến đâu thì bà sử dụng đến đó và xử lý hành vi của bà Phan Thị Q vu khống bà chiếm đất và lén lúc làm giấy chứng nhận QSDĐ.

**** Bị đơn bà Phan Thị T1 có bản tự khai ngày 18/10/2023 trình bày**:*

Nguyên vào ngày 18/06/1996 tại cuộc hòa giải tranh chấp đất trong thân tộc do Ủy ban nhân dân huyện V mở, bà có tham dự và được cấp phần đất mà cha, mẹ bà để lại, trong quá trình đo đạc bà không có tham gia, đến 15/9/1997 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa đất số 356 với diện tích 3.900m^2 (1L) tờ bản đồ số 09. Do gia đình bà ở xa nên bà cho bà Phan Thị L thuê, khi bà L thuê thì bà Phan Thị Q là người chỉ phần đất nào là phần đất của bà cho bà L. Bà L đã thuê từ khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2020 bà Phan Thị L trả lại đất cho bà và không thuê nữa, từ khi cấp đất đến nay bà vẫn chưa biết phần đất bà nằm ở vị trí nào. Đến khi bà L và bà Q (tức 2 chị của bà) xảy ra tranh chấp thì bà mới biết phần đất mà bà Q đồng ý cắt cho bà tại thửa đất số 356 với diện tích 3.900m^2 (1L) tờ bản đồ số 09, không đúng với vị trí bà Q đã chỉ cho bà L thuê. Bà đã gọi điện trao đổi với và Q (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà ở đâu thì bà làm ở đó yêu cầu bà Q trả lại cho bà đúng vị trí với Giấy chứng nhận đã được cấp).

Giấy chứng nhận QSDĐ của bà được tách ra từ Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Phan Thị Q, thửa đất số 18, tờ bản đồ 09, diện tích 34.266m^2, cắt 3.900m^2 cho người em, diện tích còn lại của bà Phan Thị Q là 30.366m^2.

Đến ngày 10/08/2023 bà được Ủy ban nhân dân xã V mời dự hòa giải do bà Phan Thị Q gửi đơn với nội dung "Vu khống" bà với nội dung: bà Q đã chia cho bà ba công tầm cấy rồi bà bán lại cho bà L và "vu khống" bà làm Giấy khống chiếm qua phần đất của bà Q tại thừa số 18 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Bà xin cam đoan phần đất bà Phan Thị Q cất cho bà (cha, mẹ để lại) tại thửa đất 356 với diện tích 3.900m^2 (1L) tờ bản đồ số 09, chỉ có một thửa đất và thuộc quyền sở hữu của bà không tặng cho chuyển nhượng bất cứ ai. Bà yêu cầu đất được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đến đâu bà sử dụng đến đó và xử lý hành vi của bà Phan Thị Q vu khống bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q cho bà.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương Công Ú là bà Lương Thị Thanh T4, Lương Minh T3, Lương Thị Hồng M, Lương Thị Diễm T5 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 20/5/2025, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:

Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 26, khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Q về việc yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 288, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.566m^2 và quyền sử dụng đất thửa 356, diện tích 3.900m^2, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V là của nguyên đơn bà Phan Thị Q.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0114 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị T1 ngày 15/9/1997 đối với thửa 356, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0073 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị L4 (Lật) ngày 23/10/1996 đối với thửa 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2025, nguyên đơn là bà Phan Thị Q có đơn kháng cáo yêu cầu

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn S trình bày:

Thứ nhất, vào năm 1996 bà Q quản lý toàn bộ diện tích đất cha mẹ để lại. Tại Biên bản hòa giải ngày 18/6/1996 tại Ủy ban nhân dân huyện V mới chia cho bà L 5.500m^2, chia cho bà T1 3.900m^2 thể hiện bà Q là người giao đất và chỉ đất cho những người em. Trong đăng ký quyền sử dụng đất của bà L gồm 03 thửa: 01 thửa là 288, diện tích là 1.566 m^2; 01 thửa là thửa 289 diện tích là 5.718m^2; 01 thửa thửa 60 diện tích là 2.535m^2. Tổng cộng diện tích 03 thửa là 9.819m^2. Bà L chỉ được cho 5.500m^2. Tuy nhiên, khi làm giấy bà L làm ra 03 thửa,

Thứ hai, diện tích 3.900m^2 của bà T1 cũng cho vào tháng 6/1996, bà L với bà Q đi làm giấy cùng một ngày, bà T1 đi làm giấy sau đó.

Bà Q xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Luật sư Trần Bửu Thịnh Đ trình bày: Xét thấy yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ. Trong vụ án này nguyên đơn đặt ra vấn đề đối với 02 thửa đất là thửa 288 và thửa 356 nhưng lý do phía nguyên đơn đặt ra để yêu cầu hủy Giấy chứng nhận còn liên quan đến những lý do khác thì theo quy định của pháp luật không có yêu cầu khởi kiện thì không được xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay có một số chứng cứ chưa được cấp sơ thẩm làm rõ cụ thể là bà Q là chị của bà L và bà T1 phân chia đất cho những người em, trong đó bà L 5.500m^2, bà T1 là 3.900m^2. Tuy nhiên, bà L được cấp Giấy chứng nhận là 9.819m^2 là không phù hợp với việc thỏa thuận năm 1996. Ngoài ra, việc cấp đất cho bà T1 cũng không đảm bảo về mặt thời gian. Với những sai sót trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị Q, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Q làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích, vị trí và giá trị đất tranh chấp theo Biên bản xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 03/6/2024 của Công ty Cổ phần T8, cụ thể: phần đất thứ nhất có diện tích 1.552,8m^2 thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 9 do UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho bà Phan Thị T1 ngày 15/9/1997; Phần đất thứ hai có diện tích 3.883,1m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 9 do UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho bà Phan Thị L4 ngày 23/10/1996.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phan Thị Q cho rằng hai phần đất tranh chấp nêu trên do nguyên đơn canh tác sử dụng ổn định từ năm 1984. Đến năm 2023, xảy ra tranh chấp với bị đơn thì bà Q mới biết được phần đất tranh chấp đã cấp CGNQSDĐ cho bị đơn. Nên, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng hai phần đất nêu trên cho nguyên đơn và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà T1 và bà L đối với phần đất tranh chấp.

[2] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất 3.900m^2 (theo đo đạc thực tế là 3.883,1m$^{2)}$ thuộc thửa 356 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ vào sổ số 0114 do UBND huyện V cấp cho bà Phan Thị T1 ngày 15/9/1997 đối với thửa 356, tờ bản đồ số 9.

Theo Bản tự khai ngày 18/3/2024 và Biên bản hòa giải ngày 18/6/1996 giữa bà Phan Thị Q với bà Phan Thị T1 thể hiện nội dung: Nguyên đơn bà Q thừa nhận nguồn gốc đất là của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn có được từ năm 1975. Đến năm 1996 thì xảy ra tranh chấp trong thân tộc nên bà Q và các anh chị em trong gia đình đã thống nhất đồng ý giao cho bà Phan Thị T1 diện tích 3.900m² (Diện tích này được cắt ra từ thửa đất số 18 của bà Q được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ vào sổ số 0074 ngày 23/10/1996). Thực hiện thi hành Biên bản hòa giải ngày 18/6/1996, thì cấp có thẩm quyền gồm các ông Tô Văn B, Lâm S1, Huỳnh Thành H2 đã tiến hành đo đạc thửa đất 18 để giao quyền sử dụng diện tích 3.900m^2 cho bà Phan Thị T1; theo đó phần đất của bà T1 được giao có vị trí giáp với thửa đất của bà Phan Thị L đang canh tác, sử dụng.

Tại GCNQSDĐ số 0074/QSDĐ cấp ngày 23/10/1996 do UBND huyện V cấp hộ bà Phan Thị Q thể hiện: Hộ bà Q được cấp diện tích 33.066m^2 thuộc thửa

18 và diện tích 1.200m^2 thuộc thửa 287; Trong đó thửa 18 "*cắt 3.900m^2 cho người em*" và phần sơ đồ vị trí trong GCNQSDĐ của bà Q và bà T1 cũng thể hiện phần đất cắt ra cho bà Phan Thị T1 là phần đất có một đầu thửa 288 của bà Phan Thị L và một đầu giáp với thửa 18 (phần đất còn lại thuộc thửa 18 của bà Q).

Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H3 lập ngày 16/4/2024, cũng thể hiện: Thửa đất 356 của bà T1 có vị trí một đầu giáp một đầu giáp thửa 288 của bà Phan Thị L và một đầu giáp với thửa 18 (phần đất còn lại thuộc thửa 18 của bà Q).

Theo đó, hiện trạng vị trí phần đất bà T1 được giao phù hợp với hiện trạng và sơ đồ thể hiện trong GCNQSDĐ do UBND huyện V cấp cho bà T1 ngày 15/9/1997 đối với thửa 356, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V và phù hợp với Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H3 lập ngày 16/4/2024.

Quá trình giải quyết vụ án bà Q cho rằng vị trí đất bà cắt cho bà T1 nằm trong thửa 289 của bà L nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh; đồng thời bà cũng không chỉ ra được diện tích 3.900m^2 mà bà cắt chia cho bà T1 theo Biên bản hòa giải ngày 18/6/1996 là nằm ở vị trí nào của thửa 18.

Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 18/6/1996 cũng thể hiện các bên đã tự nguyện phân chia đất của cha mẹ để lại, trong đó bà Phan Thị T1 được 0,39ha (3 công tầm cấy), các chị em trong đó có bà Q đã thống nhất không tranh chấp thêm. Sau khi bà T1 được chia đất và cấp được GCNQSDĐ thì các bên đều sử dụng ổn định không có tranh chấp; Bà Q cũng không có khiếu nại gì về việc sử dụng đất của bà T1.

Theo đó, tuy quá trình giải quyết vụ án bà T1 trình bày không rõ ràng về vị trí đất cụ thể được bà Q chia cho nhưng việc trình bày này của bà T1 không làm thay đổi bản chất sự việc vào năm 1996 được thống nhất của các anh chị em trong gia đình thì bà T1 được bà Q chia cho diện tích 3.900m^2 (từ thửa 18) có vị trí giáp với 288 của bà Phan Thị L.

Sau khi được chia đất, bà T1 đã đăng ký kê khai và được UBND huyện V cấp GCNQSD với diện tích 3.900m^2 thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V. Theo đó, việc UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho bà T1 là đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền và đúng nguồn gốc, diện tích và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Và sau khi bà T1 được cấp GCNQSDĐ thì bà Q cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Do đó, bà Phan Thị Q khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 3.900m^2 (theo đo đạc thực tế là 3.883,1m^2) thuộc thửa 356 cho bà Q và hủy GCNQSDĐ của UBND huyện V cấp cho bà T1 đối với thửa 356 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối yêu cầu công nhận diện tích 1.566m^2 thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 9 cho bà Phan Thị Q và yêu cầu hủy một GCNQSDĐ số vào sổ số 0073 do UBND huyện V cấp cho bà Phan Thị L4 (Lật) ngày 23/10/1996 đối với thửa 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V; X:

Về nguồn gốc: Diện tích 1.566m^2 thuộc thửa 288, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận có nguồn gốc của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn.

Về hồ sơ đăng ký kê khai GCNQSDĐ thể hiện: Thửa 288 (thửa cũ là 287B), thửa 289 (thửa cũ là 287C) và thửa 60 (thửa cũ là 342) do bà Phan Thị L đăng ký có nguồn gốc do cha mẹ cho với tổng diện tích là 9.019 m^2 trong đó thửa 288 có diện tích 1.566m^2; Còn bà Phan Thị Q đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 18 và thửa 287 có nguồn gốc do cha mẹ cho với tổng diện tích là 34.266m^2; trong đó thửa 18 bà Q đã cắt chia cho bà T1 3.900m^2. Theo đó, hồ hơ đăng ký kê khai không thể hiện bà Q có đăng ký kê khai đối với thửa 288 và bà Q cũng không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 288.

Về quá trình sử dụng đất: Theo tài liệu chứng cứ trong hồ vụ án thể hiện bà Q không chứng minh được có quá trình sử dụng đối với phần diện tích 1.566m^2 thuộc thửa 288 mà đến năm 2023 khi xảy ra tranh chấp bà Q mới tự ý cắm ranh và thả cá tại thửa 288. Mà diện tích 1.566m^2 thuộc thửa 288 do bà L sử dụng trồng lúa, sau đó chuyển sang nuôi tôm nhưng thửa 288 không đủ diện tích nên bà L để trống.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024, thể hiện: Trên đất là đất trống, có đào ao nuôi tôm.

Như vậy, thửa đất 288 nguyên đơn không có đăng ký kê khai, không chứng minh được có quá trình quản lý sử. dụng Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà Q về yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 1.566m^2 thuộc thửa 288 cho bà Q và yêu cầu hủy một GCNQSDĐ số vào sổ số 0073 do UBND huyện V cấp cho bà Phan Thị L4 (Lật) ngày 23/10/1996 đối với thửa 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Q là người cao tuổi nên không phải nộp theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Điều 26, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Q; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Q về việc yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 288, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.566m^2 và quyền sử dụng đất thửa 356, diện tích 3.900m^2, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V là của nguyên đơn bà Phan Thị Q.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0114 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị T1 ngày 15/9/1997 đối với thửa 356, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 0073 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cho bà Phan Thị L4 (Lật) ngày 23/10/1996 đối với thửa 288, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Q không phải nộp.

4. 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.

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, người phải Thi hành án 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 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:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- THADS thành phố Cần Thơ; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh