

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 482/2025/DS-PT

Ngày: 21-8-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy.

Bà Võ Thị Phụng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án,
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Dương
Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
113/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025
của Tòa án nhân dân C, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố
Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2025/QĐPT-DS
ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kha Thị D, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã C, thành phố
Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh T.

Địa chỉ: Ấp E, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã H, thành phố Cần
Thơ, có mặt ngày 14/8, vắng mặt khi tuyên án ngày 21/8/2025.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã C, thành phố
Cần Thơ, có mặt ngày 14/8, vắng mặt khi tuyên án ngày 21/8/2025.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1972, vắng mặt.

3.2. Bà Đào Diễm T1, sinh năm 1989, vắng mặt.

3.3. Bà Đào Diễm P1, sinh năm 1986, vắng mặt.

3.4. Ông Hoàng Đức B, sinh năm 1954.

3.5. Ông Hoàng T2, sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, ông T2: Ông Võ Minh T.

Địa chỉ: Ấp E, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã H, thành phố Cần Thơ, có mặt ngày 14/8, vắng mặt khi tuyên án ngày 21/8/2025.

3.6. Ông Hoàng N, sinh năm 1982.

3.7. Ông Lăng Hoàng G, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là C, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.8. Ngân hàng TMCP L.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP L - Phòng G1, chi nhánh H. (Số D quốc lộ A, ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

3.9. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số D, đường V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là Phường V, Thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đào Văn P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất của nguyên đơn là của ông Kha Văn V và bà Phạm Thị T3 chết năm nào không nhớ, để lại cho bà Kha Thị D vào năm 2010. Phạm Thị T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP790337/H02317 cấp ngày 17/11/2009, thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 01. Bị đơn cất nhà lấn qua phần đất của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp, trên đất có một phần căn nhà của bà Đào Diễm P1, bà Đào Diễm T1 là con của bị đơn, sau khi bị đơn bị thu hồi đất, bị đơn và con bị đơn cất lấn qua phần đất của nguyên đơn, trên đất có nhà của ông Nguyễn Tiến S, nguyên đơn không có tranh chấp với ông Nguyễn Tiến S. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất tại vị trí số III, diện tích 72.7m², tại vị trí số IV diện tích 47.4m² theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Bị đơn ông Đào Văn P trình bày: Nguồn gốc đất là của mẹ vợ bà Nguyễn Thị Đ đã chết, là mẹ vợ của bị đơn để lại cho vợ bị đơn năm nào bị đơn cũng không nhớ rõ, khi cho không có giấy tờ gì. Hiện tại nhà của Đào Diễm T1 cất năm 2019, phần nhà của Đào Diễm P1 cất năm 2022, nhà của ông Nguyễn Tiến S tại vị trí B là cất trên phần đất của bị đơn diện tích 44.95m², nhà của ông Nguyễn Tiến S tại vị trí A là cất trên phần đất của bị đơn diện tích 6.5m². Các phần đất của bị đơn không có giấy tờ do nhà nước nói đây là đất công, nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí số III, diện tích 72.7m², tại vị trí số IV diện tích 47.4m²

theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 cho bị đơn Đào Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Hoàng Đức B, ông Hoàng T2 đồng ý với ý kiến của bà Kha Thị D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Diễm P1, bà Đào Diễm T1, ông Lăng Hoàng G đồng ý với ý kiến của ông Đào Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Tiến S trình bày: Ông có cất nhờ nhà diện tích 15.09m², mái che 6.41m², nền lán xi măng 5.6m² trên phần đất của bà Kha Thị D, khi quy hoạch phần tài sản trên đất là của ông, còn phần đất là của bà Kha Thị D.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân C, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kha Thị D:

1.1. Buộc bị đơn Đào Văn P trả lại cho nguyên đơn Kha Thị D phần đất lấn chiếm tại vị trí số III, diện tích 72.7m², tại vị trí số IV diện tích 47.4m² theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP790337/H02317 cấp ngày 17/11/2009, thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 01, diện tích 1086m², vị trí đất tại ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (kèm theo hồ sơ kỹ thuật).

1.2. Buộc bị đơn Đào Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Diễm T1 và Đào Diễm P1, Lăng Hoàng G di dời một phần căn nhà tại vị trí vị trí c, e theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

1.3. Buộc nguyên đơn Kha Thị D phải trả cho bị đơn Đào Văn P giá trị của cây nước 6.453.000 đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, bị đơn Ông Đào Văn P có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thừa 2563 (thửa gốc 01) diện tích 694m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho con của ông là Đào Diễm T1 và Đào Diễm P1 phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đối với các đương sự vắng mặt không có kháng cáo, đã có lời khai trong hồ sơ. Nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đào Văn P kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Đối với kháng cáo của bị đơn ông Đào Văn P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp tại vị trí số III, diện tích $72.7m^2$, tại vị trí số IV diện tích $47.4m^2$ theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP790337/H02317 cấp ngày 17/11/2009, thửa đất số 1269 (thửa đất 2562 theo hồ sơ thu hồi đất), tờ bản đồ số 01, diện tích $1.086m^2$, vị trí đất tại ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang, cấp cho bà Phạm Thị T3 đã chết chuyển nhượng cho con là bà Kha Thị D vào năm 2010. Bà Kha Thị D quản lý, sử dụng.

Bị đơn Đào Văn P cho rằng phần đất tranh chấp là của mẹ vợ, cho ông P nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng cứ khác chứng minh. Tại Tòa ông cho rằng ông đang sử dụng ổn định thửa 2563 là đất công của Nhà nước, trên đất có nhà của ông, nhà của bà T1, bà P1 và ông S. Xét thấy, việc ông đang sử dụng đất công của Nhà nước, khi cất nhà cho con của ông là bà T1 và bà P1 có lần sang thửa 1269 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn, nên việc cấp sơ thẩm buộc người liên quan là bà T1, bà P1 phải di dời phần căn nhà và mái che lần sang đất của nguyên đơn để trả đất lại cho nguyên đơn là có căn cứ.

Do vậy, xét kháng cáo của ông P là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy bản án cấp sơ thẩm tuyên di dời mái che và 1 phần căn nhà nhưng không nêu rõ diện tích là bao nhiêu thì không thể thi hành án được. Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa lại phần này để đảm bảo thi hành án, căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 134-2024 ngày 18/12/2024 của Công ty TNHH Đ1 (bút lục 605 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ).

[4]. Chấp nhận ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (bị đơn là người cao tuổi theo quy định tại đ khoản 1 Điều 12 nhưng không có đơn miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên không được miễn), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003652 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chi cục THADS huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự KV thành phố Cần Thơ thành án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 155, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26, Điều 131, Điều 223 của Luật Đất đai 2024;
- Áp dụng Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Đào Văn P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kha Thị D.

1.1. Buộc bị đơn Đào Văn P trả lại cho nguyên đơn Kha Thị D phần đất lấn chiếm tại vị trí số III, diện tích 72.7m², tại vị trí số IV diện tích 47.4m² theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1. Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP790337/H02317 cấp ngày 17/11/2009, thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 01, diện tích 1086m², vị trí đất tại ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

1.2. Buộc bị đơn Đào Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Diễm T1, ông Lăng Hoàng G tháo dỡ phần nhà tạm có diện tích 14m² tại vị trí c (theo mảnh trích đo địa chính số 134 của công ty Đ1) để trả đất cho nguyên đơn.

1.3. Buộc bà Đào Diễm P1 tháo dỡ một phần mái che có diện tích 14,5m² tại vị trí e (theo mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 (Bút lục 605) để trả đất lại cho nguyên đơn.

(Kèm theo bản án là mảnh trích đo địa chính số 134/2024 ngày 18/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1)

1.4. Buộc nguyên đơn Kha Thị D phải trả cho bị đơn Đào Văn P giá trị của cây nước 6.453.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Đào Văn P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 322.000 đồng (ba trăm hai mươi hai ngàn đồng) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002660 ngày 30/10/2023, như vậy nguyên đơn phải nộp thêm 22.000 đồng (Hai mươi hai ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV, thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 18.750.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bị đơn đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) nên bị đơn ông Đào Văn P còn phải nộp thêm 13.750.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự C, tỉnh Hậu Giang, nay là Phòng Thi hành án dân sự KV, thành phố Cần Thơ để trả lại cho nguyên đơn bà Kha Thị D, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong số tiền 13.750.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003652 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chi cục THADS huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự KV thành phố Cần Thơ thành án phí.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 8 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh