

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 21/2025/DS-PT

Ngày 29-7-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

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 Phan Văn Yên

Các Thẩm phán:

Ông Phan Nhật Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mạnh - Thẩm tra viên 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: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 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 thụ lý số 62/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1941; địa chỉ: Số C đường C, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (đã chết)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N:

1. Ông Huỳnh H, sinh năm 1970 (vắng mặt);
2. Bà Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt);
3. Ông Huỳnh Anh T1, sinh năm 1974 (vắng mặt);
4. Bà Huỳnh Anh T2, sinh năm 1980 (có mặt);
5. Bà Huỳnh Anh Đ1, sinh năm 1983 (vắng mặt);
6. Ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ).

- Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Huỳnh Anh Đ, Huỳnh Anh Đ1, Huỳnh Anh K, Huỳnh H là bà Huỳnh Anh T2 (có mặt).

2. Bị đơn:

1. Ông Ngô Văn H1; sinh năm 1950; địa chỉ: Số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

2. Bà Liêu Thị Mỹ D; sinh năm 1961; địa chỉ: Số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn H1, bà Liêu Thị Mỹ D là ông Lý Bình Đ2; sinh năm: 1977; địa chỉ liên hệ: Số C N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C N, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh S (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C); địa chỉ: Số A đường C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Anh T2; sinh năm 1980; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

3. Ông Huỳnh H, sinh năm 1970; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

5. Ông Huỳnh Anh T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số C đường C, khóm A,

Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Anh Đ1, sinh năm 1983; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

7. Ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1986; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

8. Bà Lữ Thị O; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Thành T3; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị O và ông Nguyễn Thành T3 là bà Huỳnh Anh T2; địa chỉ: Số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

10. Bà Ngô Thị Kiều D1; địa chỉ: số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

11. Ông Ngô Văn D2; địa chỉ: số C đường C, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C đường C, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị Kiều D1 và ông Ngô Văn D2 là ông Lý Bình Đ2; sinh năm: 1977; địa chỉ liên hệ: Số C N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số C N, phường P, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Ngô Văn H1, bà Liêu Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn N có người kế thừa tổ tụng là bà Huỳnh Anh T2 trình bày:

Ông Huỳnh Văn N có diện tích đất thổ cư và đất lâu năm khác diện tích 527m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 tọa lạc tại số C đường C, khóm A, Phường C, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng. Khi ông N yêu cầu địa chính Phường 3 xuống đo đạc đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hàng rào cấm ranh đất giữa hai bên thì phía ông H1 và bà D không cho cán bộ địa chính Phường 3 đo, đến khi cán bộ Phòng T5 xuống đo thì thấy đất của ông thiếu

so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể diện tích ông H1 và bà D lấn chiếm ở ba đoạn là 35,6m². Ông N khởi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D trả lại phần đất bị lấn chiếm có tổng diện tích 35,6m² thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Huỳnh Anh T2, Huỳnh Anh Đ, Huỳnh H, Huỳnh Anh Đ1, Huỳnh Anh T1, Huỳnh Anh K có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Anh T2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Anh T2.

Bị đơn là ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D và người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Bình Đ2 thống nhất trình bày:

Phần đất của vợ chồng ông H1, bà D là của cha mẹ của ông H1 tạo lập từ lâu đời để lại có chiều ngang 6,9m, chiều dài một cạnh là 36,2m, một cạnh là 38,2m; vợ chồng ông H1, bà D đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 667366 ngày 03/6/2008. Đối với phần đất mà ông N kiện đòi lại 35,6m² là không đúng, bà D không đồng ý vì phần đất này gia đình bà D đã sử dụng ổn định từ lâu. Mặt khác, trong quá trình kê khai, đăng ký nhưng không có xác định ranh đất với gia đình bà. Bị đơn yêu cầu ông N trả lại phần đất có diện tích 23,52m² và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn N tại thửa số 78, tờ bản đồ số 10.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh S trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0034/QSĐĐ ngày 29/7/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn N với diện tích đất 527m², đất thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại đường C, khóm A, Phường C, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của bà Hà Thị V nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T4 vào năm 1958, việc mua bán được chính quyền cũ xác nhận. Đến năm 1969, bà Hà Thị V cho vợ chồng bà Hà Bạch C và ông Huỳnh Văn N sử dụng. Sau đó thì ông Huỳnh Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn N được thiết lập đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục và được Ủy ban nhân dân Phường C1 xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Kiều D1, ông Ngô Văn D2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Liêu Thị Mỹ D: Thống nhất với lời trình bày của bà Liêu Thị Mỹ D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành T3, bà Lữ Thị O trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Anh T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 28/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 166; Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N. Buộc bà Liêu Thị Mỹ D và ông Ngô Văn H1 phải giao trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn N (do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà Huỳnh Anh T2, bà Huỳnh Anh Đ, ông Huỳnh H, bà Huỳnh Anh Đ1, ông Huỳnh Anh T1, ông Huỳnh Anh K nhận) phần đất lấn chiếm có diện tích là 34,1m² và 14,1m² thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394, do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Huỳnh Văn N vào ngày 29/7/1999. Cụ thể như sau:

- Phần (1) có diện tích 34,1m², có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất của bà Liêu Thị Mỹ D và ông Ngô Văn H1 có số đo 2,45m + 1,16m + 1,49m + 1,82m + 1,44m;

+ Hướng Tây giáp với phần đất của ông Huỳnh Văn N có số đo 6,6m;

+ Hướng Bắc giáp với phần đất của bà Trần Thị N1 có số đo 4,29m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 7,87m.

- Phần (2) có diện tích 14,1m², có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đường C có số đo 00m;

+ Hướng Tây giáp phần đất của ông Huỳnh Văn N (1) có số đo 0,7m + 1,82m;

+ Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D có số đo 1,82m + 29,50m

+ Hướng Nam giáp với phần đất của ông Huỳnh Văn N có số đo 0,7m + 1,82m + 30,69m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ổn định cho các bị đơn ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực tế bà D và ông H1 đang quản lý sử dụng là phần (3)

có diện tích 4,7m² tọa lạc tại khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký biến động đối với các phần đất nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N về việc buộc bà Liêu Thị Mỹ D và ông Ngô Văn H1 phải giao trả lại cho nguyên đơn Ngây phần đất lấn chiếm có diện tích là 4,7m².

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D về việc yêu cầu nguyên đơn Ngây trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 34,1m² và 14,1m² và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn N tại thửa số 78, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại số C đường C, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn là ông Ngô Văn H1, bà Liêu Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn giữ nguyên phản tố yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N trả lại phần đất bị lấn chiếm gồm 03 phần có diện tích: (1) 34,1m²; (2) 4,7m²; (3) 14,1 m², tổng diện tích 52,2m² và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn N tại thửa số 78, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số C, đường C, khóm D, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn N.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ

giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đã tuyên.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền xét xử.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Về nội dung: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Anh T2 yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn H1 và bà Liêu Thị Mỹ D trả lại phần đất bị lấn chiếm ở ba đoạn là (1) 34,1m²; (2) 14,1m²; (3) 4,7m² (theo kết quả thẩm định ngày 04/6/2015) thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSDĐ số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999.

Bị đơn ông H1 bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất bị lấn chiếm gồm 03 phần có diện tích: (1) 34,1m²; (2) 14,1m²; (3) 4,7m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 thuộc thửa 78, tọa lạc tại số C, đường C, khóm D, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Xét thấy:

[1] Xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông N thửa 78 và cấp quyền sử dụng đất cho ông H1 bà D thửa 77 là không có sự chồng lấn bởi những căn cứ sau:

Thứ nhất, theo sơ đồ hiện trạng hai phần đất thửa 78 và thửa 77 được cấp giấy CNQSDĐ thể hiện ranh cấp đất cho ông N là đường thẳng đậm và ranh cấp đất cho bà D là đường thẳng lợt. Theo đó, tại đoạn từ đường 30/4 đến lam cửa sổ giữa hai nhà thể hiện ranh cấp đất cho ông N và ranh cấp đất cho bà D còn dư khoảng trống có diện tích $4,7\text{m}^2$ và phần đất này hiện chưa được cấp cho ai. Tại đoạn giáp sau nhà bà D thì phần đất có diện tích $2,2\text{m}^2$ và $0,3\text{m}^2$ cũng chưa thể hiện là cấp cho ai.

Thứ hai: đối với phần đất tranh chấp mà phía bị đơn chỉ ranh thể hiện là đường gạch đứt thì thể hiện nằm trong quyền sử dụng đất của ông N được cấp. Đối với phần đất do ông N chỉ ranh thể hiện đường gạch đứt nhỏ thì phần đất chỉ ranh tại đoạn sau nằm một phần trong quyền sử dụng đất của bà D là $1,7\text{m}^2$ và nằm trong diện tích đất không cấp cho ai là $2,2\text{m}^2$.

Thứ ba: Gia đình ông N được cấp giấy CNQSDĐ tại thửa 78 trước khi gia đình ông H1 bà D được cấp giấy CNQSDĐ tại thửa 77. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Theo sơ đồ hiện trạng của hai phần đất thửa 78 và thửa 77 đều thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất này không có sự chồng lấn ranh, giữa hai phần đất này trong đó có phần đất trống chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai có diện tích đoạn giữa là $4,7\text{m}^2$, phần đoạn giáp sau nhà bà D có diện tích $2,2\text{m}^2$ và $0,3\text{m}^2$. Từ những căn cứ trên xác định phần đất tại thửa 78 của ông N và phần đất tại thửa 77 của bà D ông H1 khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ không có chồng lấn với nhau.

[2] Đối với phần đất tranh chấp phía sau nhà bà D ông H1 (1) có diện tích $34,1\text{m}^2$ căn cứ theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì phần đất này nằm trong quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng phần đất này là của bị đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh phần đất này là của bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại phần đất (1) có diện tích $34,1\text{m}^2$ là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với phần đất tranh chấp (2) có diện tích $14,1\text{m}^2$ và (3) có diện tích $4,7\text{m}^2$ nằm giữa hai căn nhà của nguyên đơn và bị đơn. Theo sơ đồ của văn phòng Đ cung cấp thì ranh cấp đất của ông N là đường gạch đậm, theo như ranh này thì phần đất của bà D chỉ ranh lấn qua tới lam cửa nhà ông N nên việc bà D chỉ ranh là không có căn cứ. Theo như ranh của ông N được cấp giấy chứng nhận thì lam cửa của ông N và bà D cũng không bị ảnh hưởng vì đường cấp giấy của ông N nằm gần giữa nhà ông N và bà D. Như vậy, tại đoạn tranh chấp này cần xác định đường cấp giấy chứng nhận cho ông N (đường gạch đậm theo sơ đồ Văn phòng

đăng ký đất đai thành phố S cung cấp) là ranh giữa hai thửa đất 78 và 77 nên có cơ sở xác định phần đất (2) có diện tích $14,1m^2$ nằm trong phần gạch đậm là ranh đất của ông N được cấp, phần đất có diện tích $4,7m^2$ do ông H1 bà D sử dụng không nằm trong phần đất của ông N được cấp giấy, phần đất này từ trước tới nay do bị đơn quản lý, sử dụng. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại phần đất (2) có diện tích $14,1m^2$ cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất (3) có diện tích $4,7m^2$; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn phần đất (2) có diện tích $14,1m^2$; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ổn định cho bà D ông H1 phần đất (3) có diện tích $4,7m^2$.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên được chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là căn cứ một phần nên được chấp nhận. Cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất (1) có diện tích $34,1m^2$ và phần đất (2) có diện tích $14,1m^2$ thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số C đường C, khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ổn định phần đất (3) có diện tích $4,7m^2$; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn phần đất (1) có diện tích $34,1m^2$, phần đất (2) có diện tích $14,1m^2$; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 518394 do UBND tỉnh S cấp ngày 29/7/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn N tại thửa số 78, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại số C đường C, khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông H1, bà D được miễn tiền án phí hành chính phúc thẩm do tuổi cao theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn H1 bà Liêu Thị Mỹ D

2/ Giữ nguyên bản án dân sự số 108/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt” của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Ông Ngô Văn H1 bà Liêu Thị Mỹ D được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29 tháng 7 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Đương sự (19);
- Lưu HSWA (2), VP (5) 31b (NVM).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên