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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày 29 – 7 – 2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

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 Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Nguyễn Đình Nam - 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 dân sự thụ lý số 566/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025về việc "Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 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 74/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Tấn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã A, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Tấn Đ: Ông Lý Bình Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: C N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là C N, phường P, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lý Thị N1. Địa chỉ: ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã A, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Mỹ H. Địa chỉ: ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã A, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Mỹ H: Ông Lý Bình Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: C N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là C N, phường P, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

2. Bà Đồ Thị Phương T. Địa chỉ: ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã A, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

3. Ông Điền Thanh D. Địa chỉ: ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã A, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Điền Thanh D: Bà Đồ Thị Phương T1; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện M, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- ***Người kháng cáo****:* nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ trình bày:*

Nguồn gốc phần đất có diện tích 1.287 m^2 (theo đo đạc thực tế 1.488,2 m^2), tại thửa đất 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT488885 (số vào sổ số: CH02341), ngày 02/6/2014 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H là của cha ông là Huỳnh S sử dụng từ trước năm 1975. Sau khi tiếp thu thì cha ông giao lại cho cha vợ ông là Tăng N2 quản lý sử dụng đến năm 1998, sau đó ông N3 là ông Tăng N2 giao lại cho ông quản lý sử dụng thì đến năm 2004 thì chia thừa kế phần đất trên.

Còn về phần đất của bà Lý Thị N1, đất này của ông Ngô Y ở từ trước khi tiếp thu đến năm 1984 ông Y mới dời nhà đi nơi khác ở khoảng 500m. Đến năm 1988 bà Lý Thị N1 tự ý chiếm đất của ông Ngô Y và cất nhà ở cho đến nay.

Trong quá trình ông quản lý sử dụng thì ngày 15/10/2021, bà Lý Thị N1 tự ý xây dựng công trình kiến trúc lấn chiếm sang phần đất của ông với diện tích ngang 8m, dài khoảng 50m (diện tích 400m^2), tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, ông có ngăn cản nhưng bà N1 nói bà xây dựng trên đất của bà. Ngày 17/12/2021, ông và bà N1 được Ban

N10 tổ chức Hòa giải nhưng không thành, ngày 13/01/2022 được UNND xã A tổ chức Hòa giải nhưng không thành

Nay ông Lâm Tấn Đ yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc bà Lý Thị N1, bà Đồ Thị Phương T và ông Điền Thanh D phải tháo dỡ những công trình và vật kiến trúc đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông để trả lại cho ông phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 384,1m^2, thuộc thửa số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 12/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lý Thị N1 trình bày:*

Phần đất có diện tích 655m^2, tại thửa đất số 823, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (C), tỉnh Hậu Giang (Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 700849 (số vào sổ cấp GCN: 1788) cho bà Lý Thị N1 ngày 22/10/1991 có nguồn gốc là của ông N4 là ông Lý D1 và bà Lâm Thị C để lại cho cha bà là ông Lý S1 sử dụng từ năm 1955 đến năm 1970 thì cho ông Ngô Y ở nhờ đến năm 1975 thì ông Ngô Yên T2 lại đất cho cha bà là Lý S1, ông Lý S1 sử dụng đất đến năm 1984 thì cho lại bà thì bà cất nhà tại thửa đất 823, đến năm 2000 bà xây lại nhà kiên cố trên thửa đất 824, nhà cũ xây trên thửa 823 để làm nhà ở, đến năm 2017 bà có cho con gái là Đồ Thị Phương T xây nhà trên nền nhà cũ tại thửa 823 đến ngày 15/10/2021 thì hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Hiện trạng ranh hai bên thì có 02 cây dừa trồng khoảng năm 1975 để làm ranh, 01 cây dừa phía trước do cha bà trồng, ông Đ đốn và hiện nay còn gốc dừa, 01 cây dừa phía sau ông Tăng N2 là ông ngoại ông Đ trồng và hiện nay vẫn còn (lúc trồng hai cây dừa không có ai biết 02 ông này trồng dừa). Đến năm 1993-1994 thì ông Tăng N5 là ông ngoại ông Đ có làm hàng rào cặp ranh phía dưới bằng đal, phía trên cột sắt, dây kẽm rai. Giáp ranh là con mương đến năm 1996 thì gia đình đã lắp mương, khi lắp mương bên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Việc ông Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà không ai ký giáp, ranh 04 gốc dừa, không có thông báo và cũng không hay biết. Đất bà có giấy hợp pháp, có Giấy chứng nhận do Ủy ban Mỹ Tú cấp ngày 22/10/1991, Giấy trích lục của Sở Tài nguyên môi trường đăng ký đất đai tỉnh S ngày 30/6/2022.

Bà không đồng ý phải tháo dỡ những công trình kiến trúc đã xây dựng lấn chiếm phần đất của ông Đ và buộc bà Lý Thị N1 phải trả lại cho ông phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 384,1m^2, thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/6/2014 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H đối với thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã

A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất có diện tích 274,6m^2 mà ông Đ cho rằng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, để điều chỉnh lại cho đúng với diện tích đất mà ông Đ đang thực tế sử dụng là 912,4m^2.

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

1. Bà Huỳnh Thị Mỹ H trình bày:

Phần đất có diện tích 1787m^2, tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đến năm 2006, phần đất này do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng chia thừa kế cho ông Tăng S2 (ngang 8m, dài hết đất) diện tích thực tế 306,32m^2, khi thi hành án thì ông ông S2 nhận diện tích 282,32m^2, phần giáp mé sông cho ông (ngang 8m, dài 3m) và hiện nay phần đất ông S2 được chia thì bà Tăng Thị L là con ruột sử dụng.

Phần đất còn lại thì ông được hưởng di sản thừa kế. Do đó đến ngày 02/6/2014 thì ông và bà Huỳnh Thị Mỹ H là vợ chồng được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 (số vào sổ cấp GCN: CH02341) có diện tích 1287m^2 tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha ông là ông Huỳnh S và của ông ngoại là ông Tăng N2 sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975 thì ông N3 sử dụng cùng ông, đến ngày 20/9/1998 thì ông ngoại ông mất và sau khi ông sử dụng đến nay.

Ngày 22/10/1991 thì bà Lý Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện M: 1788) có diện tích 655m^2 tại thửa đất số 823, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại T, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số Ấ, xã A, huyện M (huyện C), tỉnh Hậu Giang (Sóc Trăng) có nguồn gốc là đất của ông Ngô Y ở từ trước khi tiếp thu và đến năm 1984 ông Y mới dời nhà đi nơi khác ở khoảng 500m. Đến năm 1984 bà Lý Thị N1 tự ý chiếm đất của ông Ngô Y và cất nhà ở cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất thì đất xung quanh có bao ngạn do ông ngoại ông bà làm. Đến năm 2017, bà N1 xây dựng hàng rào cặp lộ đal (giáp mẻ sông) lấn qua đất ông khoảng 400m^2 (ngang 8m, dài khoảng 50m) thì ông bà có nói với bà N1 xây hàng rào lấn ranh ông thì bà N1 cho rằng nếu có lấn thì bà chịu đập bỏ và có trình ông Vương Quốc B là Trưởng ban nhân dân ấp và cuối năm 2017 thì bà T cùng chồng là ông D tiếp tục xây dựng nhà cấp 04 thì ông cũng có ngăn nhưng không trình báo địa phương. Đến cuối năm 2022 thì bà T cùng chồng là ông D xây dựng nhà sau nên hai bên phát sinh tranh chấp đến nay.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà N1 thì Bên ông, bà trước khi cấp giấy thì có đo đạc nhưng không biết bà N1, bà T và ông D có ký tên hay không. Phần bà N1 thì không đo đạc và ông bà không có ký giáp ranh. Hiện trạng giáp ranh với bà N1 có con mương 04m do ông ngoại đào để làm chạy ghe thì có những người sau đây biết: 1. Vợ ông Ngô Y là bà L1; 2. Ông Trần V; 3. Ông Quách Thanh Y1; 4. Ông Dương Văn M; 5. Ông Vương Quốc

B. Những người trên ở cùng ấp. Gia đình không có làm hàng rào giáp ranh, chỉ có làm bờ kè ở mé sông để không bị lỡ. Ông, bà đến dừa, chỉ có mé nhánh còng cùng năm 2013. Dừa và cây còng không phải ranh giới cách ranh khoảng 04-05 mét.

Nay bà Huỳnh Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Lý Thị N1, bà Đồ Thị Phương T và ông Điền Thanh D phải tháo dỡ những công trình và vật kiến trúc đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà để trả lại cho gia đình bà phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 384,1m^2, thuộc thửa số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bà N1 yêu cầu hủy giấy của ông đối với phần đất tranh chấp bà không đồng ý.

2. Bà Đồ Thị Phương T trình bày:

Bà thống nhất với lời khai của mẹ bà là bà Thý Thị N6 tại Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Theo yêu cầu của nguyên đơn thì ý kiến bà là không đồng ý và yêu cầu Tòa án Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT488885 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2014 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H.

Phần đất tôi xây dựng nhà ở là nằm trong thửa đất số 823, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, phần đất tại thửa 823 có nguồn gốc là của ông Lý S1 (ông ngoại của tôi), sau đó ông Lý S1 cho lại con gái là bà Lý Thị N1 (Bà N1 là mẹ ruột của tôi). Sau khi được ông S1 cho đất thì ngày 22/10/1991 bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 823, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với diện tích 655m^2. Đến năm 2017 thì mẹ tôi là bà N1 cho lại B1 và chồng bà là ông Điền Thanh D quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 823 cho đến nay nhưng chưa làm giấy tờ, thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật. Cặp phần đất thửa 823 của bà N1 là thửa 822 của ông Lâm Tấn Đ, vậy bà cho biết là phần đất tại thừa 822 ông Lâm Tấn Đ sử dụng lúc nào thì bà không biết. Lúc ông Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình tôi hoàn toàn không hề hay biết, chính quyền địa phương cũng không có thông báo gì về việc ông Đ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất, gia đình tôi cũng không có ký giáp ranh gì hết. Giữa phần đất của bà Lý Thị N1 và ông Lâm Tấn Đ trước đây phần đất tại thửa 822 của ông Đ là do ông Tăng N5 (ông N5 là ông ngoại của ông Đ) quản lý, sử dụng. Đến khi bà Lý Thị N1 được ông Lý S1 cho phần đất tại thửa 823 thì phía ông Tăng N5 có xây dựng 1 hàng rào dây kẽm gai, cột bằng sắt để làm ranh giữa đất của ông N5 với đất của bà Lý Thị N1. Việc xây dựng hàng rào này có lấn qua đất của bà N1, nhưng lúc đó vì tình làng nghĩa xóm nên gia đình bà N1 không có thưa kiện hay tranh chấp gì hết, bà N1 vẫn đồng ý hàng rào dây kẽm gai này là ranh đất giữa hai bên. Đến khi ông Đ về sử dụng đất thì ông Đ vẫn sử dụng hàng rào này để làm ranh giới giữa hai phần đất. Đồng thời, ông N5 có trồng 1 cây dừa phía cuối hàng rào dây kẽm gai để làm ranh. Đến năm 2017 thì khi tôi xây dựng nhà thì ông Đ đã đốn cây dừa này bỏ, do sợ cây dừa này ngã

vào nhà tôi (lúc này hai bên gia đình vẫn còn thuận thảo). Đến khoảng năm 2021 vợ chồng ông Đ tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai. Lúc này giữa gia đình tôi và ông Đ vẫn còn thuận thảo, không có tranh chấp gì hết nên gia đình tôi cũng không có phản đối việc ông Đ tháo dỡ hàng rào. Vài tháng sau (cũng trong năm 2021) thì ông Đ mới đốt gốc cây dừa kế bên nhà tôi (cây dừa này trước đây do ông N7 trồng để làm ranh) và ông Đ chặt luôn cây xoài do nhà tôi trồng nên hai bên phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông Đ khởi kiện gia đình tôi ra Tòa. Bà và ông D xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp Xây dựng nhà cuối năm 2017. Lúc bà xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp thì phía gia đình ông Đ không có ngăn cản, hay phản đối gì hết. Đến khi bà xây dựng nhà xong thì đầu năm 2018 gia đình bà xin vô điện nhưng do thợ điện xuống xác minh thì thấy rằng gia đình bà không đủ điều kiện để vô điện vì cây cột điện và dây diện đi ngang đất của ông Đ nên điện lực yêu cầu tôi phải làm giấy thỏa thuận vô điện với ông Đ thì điện cho gia đình tôi. Lúc đó, ông Đ đã đồng ý làm giấy thỏa tôi vô điện, ông Đ tự ghi tên, số giấy chứng minh nhân dân và ký thỏa thuận lập ngày 03/02/2018.

Yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn Đ về việc buộc bà Lý Thị N1 phải tháo dỡ những công trình và vật kiến trúc đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của ông Đ và buộc bà Lý Thị N1 phải trả lại cho ông Đ phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 384,1m^2, thuộc thửa số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên phần đất tranh chấp có 1 phần căn nhà do bà xây dựng thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ vì phần đất tranh chấp là thuộc thửa 823 của bà Lý Thị N1, bà N1 hoàn toàn không có lấn đất của ông Đ, việc bà xây dựng nhà cũng là xây dựng trên phần đất tại thửa 823 của bà N1. Đồng thời, diện tích đất mà ông Đ được cấp quyền sử dụng đất là quá lớn so với diện tích đất mà ông Đ đang thực tế quản lý, sử dụng. Ông Đ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để cho rằng gia đình bà lấn đất là không đúng. Khi ông Đ xin cấp quyền sử dụng đất thì gia đình bà N1 cũng không hề hay biết gì hết, chính quyền địa phương cũng không thông báo cho biết; bà N1 cũng không hề ký giáp ranh. Do đó, bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để điều chỉnh lại cho ông Đ sử dụng đúng diện tích thực tế mà ông Đ đang sử dụng.

3. Ông Điền Thanh D trình bày:

Phần đất tôi xây dựng nhà ở là nằm trong thửa đất số 823, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, phần đất tại thửa 823 có nguồn gốc là của ông Lý S1 (ông ngoại vợ của tôi), sau đó ông Lý S3 cho lại bà Lý Thị N1 (Bà N1 là mẹ vợ của tôi). Đến năm 2017 thì mẹ tôi là bà N1 cho lại vợ chồng tôi quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 823 cho đến nay nhưng chưa làm giấy tờ, thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật, chỉ cho miệng. bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn cấp năm nào thì ông không biết. Lúc ông Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình tôi hoàn toàn không hề hay biết, chính quyền địa phương cũng không có thông báo gì về việc ông Đ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất, cũng không có xuống đo đạc đất, những người kế cận (bao gồm bà N1) cũng không có ký giáp ranh. Khi về làm rễ

thì ông thấy giữa đất của bà N1 và đất của ông Đ có 1 hàng rào dây kẽm gai để làm ranh giữa đất giữa hai bên và cuối hàng rào này có 01 cây dừa để làm ranh (Hàng rào do ai xây, dừa do ai trồng thì ông không biết). Đến năm 2017 thì bà N1 cho vợ chồng ông xây dựng nhà ở trên đất và vợ chồng tôi quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Đến năm 2021 ông Đ cho rằng gia đình ông xây dựng lấn chiếm đất của ông Đ nên ông Đ yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nên phát sinh tranh chấp. Lúc gia đình ông xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp vào cuối năm 2017 thì thì ông Đ không có ngăn cản, hay phản đối gì hết. Ông Đ còn cho mượn máy cưa để cắt gốc bàn, để đóng cử, làm cột nhà, ông Đ còn đốn luôn cây dừa, cây bàng, cây gòn để cho gia đình ông dễ xây dựng nhà. Sau khi xây dựng nhà xong thì ông Đ còn cho gia đình ông đi đường dây điện qua đất của ông Đ, phần đất của bà N1 và ông Đ có hàng rào dây kẽm gai làm ranh Hàng rào này hiện nay không còn, chỉ còn phần đà bên dưới Nhưng lúc Tòa án xuống thẩm định thì không thấy có hàng rào do cỏ che lấp mất, chứ cái đà hàng rào vẫn còn. Hàng rào này bị mục theo thời gian, chứ không ai tháo dỡ hết, khi ông về làm rễ thì đã thấy hàng rào này.

Ông K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ vì việc tôi xây dựng nhà là xây dựng trên phần đất tại thửa 823 của mẹ vợ ông là bà N1, khi xây dựng nhà thì tôi có chừa ra 3m tính từ cây dừa bên đất của ông Đ qua đất của nhà ông để xây dựng hàng rào làm ranh giữa hai bên, nhưng sau đó không xây dựng hàng rào được do phát sinh tranh chấp nên ông Đ nói gia đình ông lấn đất là không đúng. Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án xem xét lại bằng khoán đất của ông Đ vì diện tích đất của ông Đ được cấp giấy không đúng với diện tích đất thực tế ông Đ sử dụng, việc cấp giấy này đã cấp chồng lên phần đất của bà N1, đồng thời khi cấp giấy cho ông Đ thì cơ quan chức năng không có đo đạc đất, những người kế cận không có ký giáp ranh, gia đình bà N1 cũng không hề hay biết việc ông Đ được cấp giấy.

4. Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến:

1/. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 488885 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H ngày 02/6/2014 đối với thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.287m^2, loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đúng ranh thửa đất số 822 không chồng lấn qua thửa đất số 823 và thửa 1488.

Theo thông tin Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cung cấp tại Công văn số 448/2024/CV.TA ngày 10/5/2024, Ủy ban nhân dân huyện C không đủ cơ sở cung cấp thông tin về ý kiến đối với việc cấp dư so với Bản án theo yêu cầu của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Để có cơ sở cung cấp thông tin theo yêu cầu của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh cung cấp Bản án số 31/2005/DS-ST ngày 07/9/2005 của Toà án nhân dân huyện Mỹ Tú và biên bản thẩm định tại chỗ (tài liệu làm cơ sở xét xử của Bản án số 31/2005/DS-ST ngày 07/9/2005).

2/. Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến đối với việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 488885 do đã cấp cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H ngày 02/6/2014, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật.

3/. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 488885 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H ngày 02/6/2014 đối với thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, diện tích 1287m^2, loại đất: đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký. Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 488885 nếu trên thì tại thời điểm đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công chức địa chính xã có tiến hành đo đạc thực tế.

* Những người làm chứng khai như sau:

1. Tại biên bản xác minh đề ngày 27/5/2024, ông Trần V khai: Sau khi xem sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH H1 đo vẽ ngày 17/4/2024 thì phần hàng rào và căn nhà của bà T đang cất không có lấn chiếm qua đất ông Đ, phần còn lại thì ông không rõ.

2. Tại biên bản xác minh đề ngày 27/5/2024 ông Tăng Thanh N8 khai: Cha ông với mẹ ông Đ là chị em ruột; mẹ ông là em ruột của cha bà N1, hiện nay ông không có mâu thuẫn với bên nào, nhà ông cách nhà ông Đ (gần phần đất tranh chấp) khoảng 30m.

Đối với phần đất tranh chấp giữa bà N1 với ông Đ thì theo ông biết: Đối với vụ án tranh chấp thừa kế giữa cha ông với ông Đ là đất thổ cư và cây lâu năm thì cạnh hướng nam có chiều ngang 27,6m, cạnh hướng bắc giáp với đất của bà Tăng Thị L, Lý S1 và bà Lý Thị N1 là 21m +2,2m + 4,4m và chiều dài là 49m (Đông – T), Thi hành án đã giao cho cha ông ngang 8m trước mé sông, giáp với phần đất phía sau 8m và hiện nay 02 bên có làm hàng rào bằng tường, bức tường là của cha ông. Như vậy phần đất của ông Đ cặp mé sông (21,7m - 8m) = 19,6m, cạnh giáp với phía ông Lý S1, bà Tăng Thị L và bà Lý Thị N1 (21m - 5,16m) = 15,84m.

- Đối với cái mương thì ông không rõ là của ai, còn đối với bà N1 khi cất nhà có lấn qua đất của ông Đ hay không thì ông không biết.

3. Tại biên bản xác minh đề ngày 27/5/2024, bà Danh Thị L2 (Danh Thị L3) khai: Bà không có thân nhân và mâu thuẫn với các bên đương sự trong vụ án, nhà bà cách phần đất tranh chấp giữa ông Đ với bà N1 khoảng 100m, bà về lập gia đình và sinh sống tại ấp K từ năm 1969 đến nay, trước khi bà lập gia đình thì cha chồng bà sinh sống trên phần đất tranh chấp, khi bà lập gia đình thì về sống trên phần đất tranh chấp từ năm 1969 đến năm 1980 bà về ở trên phần đất

nhà.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thì bà không rõ, năm 1980 bà không còn ở trên phần đất tranh chấp thì bà trả đất lại cho ông Lý S1 (cha của bà Lý Thị N1).

Hiện trạng phần đất kế bên có cái mương khoảng 2m, từ mé sông vô ra phía sau từ sông chạy vô khoảng 2m sau đó quẹo vô đất bà N1. Ông N5 (ông ngoại ông Đ) sử dụng cái mương để đậu ghe còn bà thì sử dụng nước. Trong quá trình ở thì bà có nạo vét để sử dụng nước trong mương.

Đối với cây cầu bắt qua sông là của gia đình ông Đ, đối với căn nhà bà T đang xây dựng thì có lấn qua đất ông Đ hay không thì bà không biết.

4. Tại biên bản xác minh đề ngày 27/5/2024, ông Quách Thanh Y1 khai: Ông với các đương sự trong vụ án không có thân nhân hay mâu thuẫn với bên nào, ông ở ấp K từ nhỏ đến lớn, nhà ông cách phần đất tranh chấp khoảng 100m. Sau khi xem sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH H1 đo vẽ ngày 17/4/2024 thì ông khẳng định bà T cất nhà có lấn qua đất ông Đ nhưng ông không biết rõ lấn bao nhiêu diện tích.

5. Tại biên bản xác minh đề ngày 27/5/2024, ông Danh Văn M1 khai: Sau khi xem sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH H1 đo vẽ ngày 17/4/2024 thì ông biết cái mương do ông N5 (ông ngoại ông Đ) đậu ghe, còn ai đào cái mương thì ông không rõ. Việc bà N1 cất nhà có lấn qua đất ông Đ hay không thì ông không biết.

6. Tại biên bản xác minh đề ngày 18/3/2024, ông Vương Quốc B khai: Sau khi xem sơ đồ trích đo thửa đất ngày 22/6/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (bút lục 80) thì ông B không xác định được phần đất tranh chấp là của ông Đ hay của bà N1. Trong quá trình hai bên tranh chấp thì ông không có tham gia giải quyết tranh chấp nên ông không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Lâm Tấn Đ không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Lý Thị N1 không rút đơn yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:

Căn cứ khoản 9, khoản 14 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1, khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Khoản 3 Điều 17, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 4 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết. Buộc bà Lý Thị N1, bà Đồ Thị Phương T và ông Điền Thanh D trả lại cho ông Đ phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 3,24m^2 (trong đó có diện tích 1,18m^2 nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông), thuộc thửa số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tử cạnh như sau:

- Hướng Đông bắc giáp phần đất tranh chấp là 0m.

- Hướng đông nam giáp phần đất tranh chấp là 19,68m.

- Hướng tây bắc giáp đất ông Đ là 19,68m.

- Cạnh hướng tây nam dọc kinh mới là 0,34m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lý Thị N1, bà Đồ Thị Phương T và ông Điền Thanh D phải tháo dỡ những công trình và vật kiến trúc đã xây dựng để trả lại cho ông phần đất lấn chiếm với diện tích theo đo đạc thực tế là 380,86 m^2 (trong đó có diện tích 25,62m^2 nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn giao thông), thuộc thửa số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông nam giáp thửa đất số 823, có số đo 41,38m+0,29m +4,02m;

- Hướng đông bắc giáp phần đất tranh chấp, có số đo 10,24m;

- Hướng tây bắc giáp thửa số 822, có số đo 42,07m + 2,36m+ 1,64m;

- Hướng tây nam giáp đường bê tông, có số đo 6,20m.

(Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S).

Bà bà Lý Thị N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp lại một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất và diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị N1 về việc yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 (số vào sổ CHO2341) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H ngày 02/6/2014 đối với phần đất diện tích 380,86m^2 thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị N1 về việc yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 (số vào sổ CHO2341) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H ngày 02/6/2014 đối với phần đất diện tích 3,24m^2 thuộc một phần thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng

(Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/02/2025, nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ H có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị đo đạc thẩm định và xét xử lại vụ án theo trình tự thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ khởi kiện yêu cầu buộc bà Lý Thị N1, bà Đồ Thị Phương T và ông Điền Thanh D tháo dỡ và di dời các công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 384,1m, thuộc một phần thửa 822, tờ bản đồ số 04. Bị đơn bà Lý Thị N1 phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 02/6/2014 cho ông Lâm Tấn Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ H đối với thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất có diện tích 384,1 m^2 mà ông Đ cho rằng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, để điều chỉnh lại

cho đúng với diện tích đất mà ông Đ đang thực tế sử dụng.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" là đúng theo quy định tại khoản 9 và khoản 14 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 04 của vợ chồng ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H giáp ranh với thửa đất số 823, tờ bản đồ số 04 của bà Lý Thị N1. Hai thửa đất này cùng tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Quá trình sử dụng, ông Đ cho rằng vào năm 2021, bà N1 đã xây dựng nhà ở đã lấn chiếm qua thửa đất số 822 của ông với diện tích 384,1m^2 nên khởi kiện yêu cầu bà N1, bà Đồ Thị Phương T (con bà N1), ông Điền Thanh D (chồng bà T) trả lại đất. Bà N1, bà T, ông D cho rằng căn nhà xây dựng trên thửa đất số 823, không lấn chiếm đất của ông Đ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đồng thời, bà N1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà H đối với phần đất tranh chấp.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 822 là của cụ Tăng N2 (ông ngoại của ông Đ) quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1998, cụ Tăng N2 giao cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng. Năm 2004, ông Tăng S4 khởi kiện "*Tranh chấp thừa kế*" với ông Lâm Tấn Đ. Vụ án được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2005/DS-ST ngày 27/9/2005 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú và Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2006/DS-PT ngày 09/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Theo đó, ông Đ được chia 77,6m^2 đất thổ cư và 15.463m^2 đất ruộng trong đó có diện tích đất thuộc thửa 822 nêu trên. Thửa đất số 823 có nguồn gốc của cụ Lý D1 và bà Lâm Thị C để lại cho ông Lý S1 (cha bà N1) từ năm 1955. Năm 1984, ông Lý S1 cho lại bà Lý Thị N1 sử dụng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT48885 (số vào sổ CH02341) ngày 02/6/2014 cấp cho ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H thì thửa đất 822 có diện tích 1.287m^2 (loại đất chuyên trồng lúa nước). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 700849 (số vào sổ 1788) ngày 22/10/1991, bà Lý Thị N1 được cấp tổng 14.876m^2 đất, trong đó thửa đất 823 có diện tích 655m^2 (loại đất thổ cư).

Theo Sơ đồ trích đo thửa đất ngày 22/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng (BL:81), diện tích thửa 822 của ông Đ (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp) là 1.187m^2; diện tích thửa 823 của bà N1 (bao gồm cả phần đất tranh chấp) là 534m^2. Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 17/4/2024 của Công ty TNHH H1 (BL: 272), diện tích thửa 822 của ông Đ (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp) là 1.488,2m^2; diện tích thửa 823 của bà N1 (bao gồm cả phần đất tranh chấp) là 581,1m^2. Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 12/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S (BL: 524),

diện tích đất ông Đ đang sử dụng (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp) là 1.305,3m^2; diện tích đất bà N1 đang sử dụng (bao gồm cả phần đất tranh chấp) là 525,9m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa 822 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ; bà N1 cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa 823 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 nhưng cả hai bên đương sự đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Các sơ đồ đo đạc đối với thửa 822, 823 nêu trên được đo đạc theo sự chỉ ranh của các bên đương sự, chưa rõ phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 822 hay thửa đất số 823, sau mỗi một lần đo đạc thì diện tích đất các thửa có số liệu khác nhau, lúc thì thừa, lúc thì thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Như vậy, số liệu đo đạc, lời khai của các đương sự còn chưa thống nhất; chưa có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 822 hay 823; chưa rõ ông Đ, bà N1 đang sử dụng diện tích đất thực tế thừa hay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; chưa đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 822 của ông Đ nhưng lại cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lý S1 (cha bà N1) để lại cho bà N1 sử dụng, trong khi đó bà N1 chỉ kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 823, không kê khai đăng ký đối với thửa 822, là có sự mâu thuẫn. Trong khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc buộc bà N1 trả lại diện tích 380,86m^2; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N1 về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Mặt khác, tại Văn bản số 837/TCQLĐĐC-ĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4 - Bộ T5 hướng dẫn về tăng cường biện pháp hủy Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung: *"... pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần Giấy chứng nhận đã cấp... Việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp luật của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại..."*. Tại mục 1 Phần IV, Văn bản số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử, có nội dung: *"Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho nhiều thửa đất riêng biệt; trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật, nhưng có sai sót đối với một hoặc một số thửa đất về diện tích, tứ cận hay loại đất và phần này độc lập, không ảnh hưởng đến phần còn lại thì Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất hoặc những thửa đất có sai sót)…"*.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 488885 (số vào sổ CHO2341) ngày 02/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đ, bà H đối với phần

đất 380,86m^2 thuộc một phần thửa 822, tờ bản đồ số 04 tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, là không đúng.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2005/DS-ST ngày 27/9/2005 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú và Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2006/DS-PT ngày 09/3/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về vụ án "*Tranh chấp thừa kế*" giữa nguyên đơn là ông Tăng S4 với bị đơn là ông Lâm Tấn Đ, thì thửa đất số 822 có diện tích 1.305m^2, Tòa án chia cho ông S4 282,32m^2 nên ông Đ chỉ còn 1.023,18m^2; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ thì các cạnh hướng Đông - Tây ít hơn 116,816m^2, nên thực tế diện tích đất của ông Đ còn lại (sau khi chia thừa kế) là 906,37m^2, ông Đ được cấp giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích đất thực tế là 380,63m^2, là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại hai bản án dân sự của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nêu trên, không thể hiện có thửa đất số 822 và diện tích đất thửa 822 là bao nhiêu; trong khi đó, ông Đ được chia thừa kế phần đất ruộng là 15.463m^2 và thời điểm năm 2005 - 2006, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014, ông Đ, bà H mới kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất 822, tờ bản đồ số 4; nguồn gốc đất kê khai: "*Đất gốc của ông Tăng N9 sử dụng trước năm 1975, đến năm 1990 ông Tăng N9 cho ông Lâm Tấn Đ sử dụng cho đến nay*".

Tại Công văn số 04/UBND-VP ngày 04/01/2023, Công văn số 731/UBND-VP ngày 11/6/2024, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 822 cho ông Đ, bà H là đúng trình tự, thủ tục, có đo đạc thực tế tứ cận, đúng ranh đất, không chồng lấn qua thửa 823. Kích thước các cạnh thửa đất số 822 theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H ngày 02/6/2014 như sau: hướng Đông có số đo 43,03m; hướng Tây có số đo 43,5m; hướng Nam có số đo 30m; hướng Bắc có số đo 29,8m (BL: 123, 216).

Tại Công văn số 04/UBND-VP ngày 04/01/2023, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 823 cho bà N1 không thể hiện số đo, kích thước, tứ cận do việc cấp giấy chứng nhận từ nền bản đồ dựa trên Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Bản đồ số 299 được số hóa từ không ảnh, không có kích thước các cạnh (BL: 123).

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận thửa đất số 822 có đo đạc thực tế, có kích thước các cạnh rõ ràng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đúng trình tự, thủ tục. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải đối chiếu số đo thực tế của thửa đất 822 tại thời điểm ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số đo thực tế của thửa đất 822 tại thời điểm tranh chấp, để xác định ông Đ có đang sử dụng đất đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận hay không, phần đất tranh chấp có thuộc thửa đất số 822 hay không, có việc gia đình bà N1 lấn chiếm diện tích đất của ông Đ hay không, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[2.3] Đối với căn nhà trên phần đất tranh chấp, ông Đ cho rằng bà N1 xây dựng từ năm 2021, ông Đ có ngăn cản. Bà N1, bà T, ông D cho rằng căn nhà được xây dựng từ năm 2017 (sau khi ông Đ được cấp giấy), xây dựng trên nền nhà cũ, khi xây dựng ông Đ có biết nhưng không ngăn cản. Hai bên đều xác định trước đây giữa hai thửa đất có hàng rào làm ranh giới nhưng ông Đ cho rằng hàng rào này do gia đình bà N1 làm và có lấn qua đất của ông Đ, còn bà N1 cho rằng hàng rào là do gia đình ông Đ làm và có lấn qua đất của bà N1. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ, căn nhà trên đất được xây dựng từ thời gian nào; trước khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, trên đất có công trình xây dựng nào không; giữa thửa đất 822 và thửa đất 823 từ trước đến nay có mốc giới, ranh giới sử dụng đất hay không, ai là người tạo lập ranh giới, mốc giới này, để từ đó có cơ sở giải quyết vụ án. Trong khi chưa xác minh, làm rõ các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà N1, do bà N1 quản lý, sử dụng, là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[3] Các vấn đề nêu trên, tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, ông Đ, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Tấn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Mỹ H.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ); chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lâm Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lâm Tấn Đ được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009737 ngày 26/02/2025. Bà Huỳnh Thị Mỹ H được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009736 ngày 26/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- Viện CT và KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- Cục THADS thành phố Cần Thơ ; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (5)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-36)

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

Huỳnh Thanh Duyên