

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: 515/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 5- 2026

V/v “Tranh chấp yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy một phần giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nơi - 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, 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 273/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2166/2026/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trương Văn T. Địa chỉ: Số C, đường B, Khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Bá T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: A, xã N, thành phố Cần Thơ. (văn bản ủy quyền ngày 30/9/2025) – Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thanh N. Địa chỉ: đường B, Khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hồng T2. Địa chỉ: Số A, đường K, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) – Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc T3, chức vụ: Phó Chủ tịch. Địa chỉ: Số I, đường P, thành phố Cần Thơ – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần C. Địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Trương Khước S. Địa chỉ: Số C, đường B, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Trương Văn T.

NỘI DUNG:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024 của ông Trương Văn T (sau khi đã thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 16/7/2025) và trình bày của bà Nguyễn Thị B trong quá trình giải quyết vụ án*:

Vào ngày 20/10/2024, ông Trương Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 37, tờ bản đồ số 25, diện tích khoản 1.413,1m², tọa lạc tại Khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ). Nguồn gốc đất này là của cha mẹ ông T có từ trước năm 1975. Đến năm 2004 thì cho ông T ở ổn định đến nay. Đến khoảng tháng 02/2023, ông T làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thêm tên vợ vào thì phát hiện, diện tích đất của bà Trần Thanh N chồng lấn qua đất của ông T phía trước khoảng 2,43m xéo hình chữ V.

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 có chiều ngang 33,5m, chiều dài 48,97m được bà N nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Khước S. Khi xây hàng rào, bà N yêu cầu ông T, ông S chỉ ranh và bà N đã xây hàng rào bằng tường cao kiên cố ngay ranh từ mặt lộ ra phía sau theo đúng ranh đất ông S chỉ và tường rào này là ranh đất giữa thửa đất số 13 của bà N và thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25 của ông T. Do ông S chỉ chuyển nhượng cho bà N phần đất có chiều ngang 33,5m và ông T có phần đất lung không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất dư có diện tích 186,5m² nằm giữa hai thửa đất số 37 và số 13, được ký hiệu Phần 3 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 14/05/2025 thuộc quyền sử dụng của ông T.

Ông Trương Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông T có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 186,5m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại đường B, khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường B, khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thanh N. Ông T rút lại yêu cầu khởi kiện về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Trần Thanh N đối với phần diện tích đất này.

- Theo trình bày của ông Huỳnh Hồng T2 trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà Trần Thanh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T vì cho rằng khi xây dựng tường rào, bà N đã chừa ra 05m ngang từ phía giáp đường B chạy dài hết đất ở phía sau và phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.971m² mà bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 647265 ngày 06/8/2019.

- Theo trình bày của ông Trương Khước S tại các văn bản ghi ngày 16/7/2025:

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tại đường B, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có chiều ngang 33,5m, chiều dài khoảng 48,97m có nguồn gốc của ông Trương Khước S. Phần đất này đã được ông S chuyển nhượng hết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thanh N. Khi xây hàng rào, bà N có yêu cầu ông S, ông Trương Văn T chỉ ranh và bà N xây hàng rào bằng tường cao kiên cố từ mặt lộ ra sau đúng ranh đất ông S đã chuyển nhượng cho bà N. Ông S cho rằng phần đất dư là của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, quyết định:

“...1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc yêu cầu Tòa án công nhận ông Trương Văn T có quyền sử dụng phần đất có diện tích 186,5m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại đường B, khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường T, Khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 647265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/8/2019 cho bà Trần Thanh N; đất có vị trí, kích thước theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 127: 5,11m.
- + Hướng Tây giáp thửa đất số 86: 2,51m;
- + Hướng Nam giáp thửa đất số 13: 48,98m;
- + Hướng Bắc giáp thửa đất số 37: 49,05m...”

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

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 24 tháng 10 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhận được đơn kháng cáo của ông Trương Văn T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xem xét quá trình sử dụng đất của các bên liên quan, không đúng sự thật khách quan của vụ án; Yêu cầu công nhận cho ông Trương Văn T có quyền sử dụng phần đất có diện tích 186,5m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại đường B, khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường T, Khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ)

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** ông Trương Văn T có người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm. Đối với yêu cầu của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm phải đình chỉ mới đúng; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương Văn T nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S do cấp sơ thẩm thực hiện, thì:

[2.1] Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 25, có diện tích 1.383,6m²; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T ngày 14/10/2004 thì diện tích là 1.413,1m², ông T đã hiến 49,2 m² năm 2006 theo hợp đồng cho nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2005, như vậy diện tích còn lại là 1.363,9m². So với diện tích đất đo thực tế là dư đất.

[2.2] Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.388,6m²

Có nguồn gốc là của ông Trương Khước S chuyển nhượng cho bà Trần Thanh N, được cấp giấy chứng nhận ngày 06/8/2019, diện tích đất 1.971m². Mặc dù bà N đã xây tường rào, nhưng so với diện tích đất trên giấy chứng nhận còn thiếu. Bà N không có yêu cầu phản tố.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã có Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/01/2001 cho thấy không có căn cứ xác định phần đất trồng giáp ranh thửa đất của bà N là thuộc quyền sử dụng của ông T, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

[2.4] Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm về đường lối.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm như sau: quá trình tố tụng sơ thẩm tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 16/7/2025 ông T xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết ở cấp khu vực nhưng Tòa án cấp tỉnh vẫn có thể xét xử, án sơ thẩm lại nhận định: không phải yêu cầu khởi kiện nên tiếp tục giải quyết vụ án, nhưng ở phần nhận định mục [6] lại nhận định do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 647265, số vào sổ CS01105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/8/2019 cho bị đơn.

Như vậy là không đúng tố tụng, trường hợp này phải nhận định và đình chỉ trong bản án đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận số CQ 647265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/8/2019 cho bà Trần Thanh N, do nguyên đơn rút yêu cầu.

Đưa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh S1 tham gia tố tụng nhưng không có bản khai, không hỏi nội dung cho vay, thế chấp, yêu cầu giải quyết về hợp đồng cho vay hay không? Vì vậy, phần nội dung vụ án không có nêu ý kiến của Ngân hàng, Ủy ban nhân dân thành phố S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường P).

Nhưng sai sót này không làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, cần nêu để cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông T phải chịu án phí, nhưng ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn T.

2. Giữ nguyên về đường lối của Bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, (sửa về cách tuyên án).

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc yêu cầu Tòa án công nhận ông Trương Văn T có quyền sử dụng đất diện tích 186,5m², thửa số 13, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại đường B, khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường T, Khóm F, phường P, thành phố Cần Thơ) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 647265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/8/2019 cho bà Trần Thanh N.

2.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 647265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/8/2019 cho bà Trần Thanh N.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn T phải chịu số tiền 49.499.724 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản; ông Trương Văn T đã nộp xong (theo án sơ thẩm đã tuyên).

3. Về án phí: ông Trương Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- VKSND Thành phố Cần Thơ;
- THADS Thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Nguyễn Thị Thanh