

**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: 566/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 10 năm 2025
“V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy 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: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 10 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 192/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1364/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lý Văn T**, sinh năm 1949 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện hợp pháp của ông Lý Văn T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Ba Xuyên, thành phố Sóc Trăng công chứng ngày 02/4/2025 và văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn Trần Đề chứng thực ngày 05/12/2019):

- Anh Vương Quốc H, sinh năm 2000 – Có mặt;

Địa chỉ thường trú: Thôn Quảng Tiên, xã Quảng Sơn, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông (Nay là thôn Quảng Tiên, xã Quảng Sơn, tỉnh Lâm Đồng);

Địa chỉ liên hệ: Số 176 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 176 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Anh Phan Tân D, sinh năm 1973 – Có mặt;

- Chị Lý Thị P, sinh năm 1976 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn T¹**, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T¹ (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Châu, thành phố Sóc Trăng công chứng ngày 28/10/2022): Ông Trần Văn T², sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 131 Huỳnh Phan Hộ, Khóm 6, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 131 Huỳnh Phan Hộ, Khu vực 2, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ);

2.2. Ông **Lê Văn D¹ (Lê Tấn D¹)**, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

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

3.1. Ông Nguyễn Văn D², sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 2339 Weathersfield Trace Cir Houston TX 77014-2060 Hoa Kỳ;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn D² (Văn bản ủy quyền được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng nhận/hợp pháp hóa lãnh sự ngày 18/4/2023): Ông Trần Văn T², sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 131 Huỳnh Phan Hộ, Khóm 6, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 131 Huỳnh Phan Hộ, Khu vực 2, phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ);

3.2. Bà Võ Thị T³, sinh năm 1947 – Vắng mặt;

3.3. Chị Lý Thị H¹, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.4. Chị Lý Thị L, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

3.5. Chị Lý Thị T⁴, sinh năm 1974 – Vắng mặt;

3.6. Chị Lý Thị C, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.7. Anh Lý Văn U, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

3.8. Chị Lý Thị M, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Ngan Rô 1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Ngan Rô 1, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Võ Thị T³, Lý Thị H¹, Lý Thị L, Lý Thị T⁴, Lý Thị C, Lý Văn U, Lý Thị M (Văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn Trần Đề chứng thực ngày 25/01/2022 và ngày 28/7/2023):

- Anh Phan Tân D, sinh năm 1973 – Có mặt;

- Chị Lý Thị P, sinh năm 1976 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền số 1209/QĐ-UBND ngày 16/10/2025): Ông Võ Quốc H², Phó Trưởng phòng Kinh tế xã Trần Đề – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo: Anh Phan Tân D và chị Lý Thị P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lý Văn T;*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/8/2019 của nguyên đơn ông Lý Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/9/1997, ông Lý Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 272, diện tích 20.500 m² và Thửa đất số 340, diện tích 2.500 m² tại ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Quá trình sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn T¹ và ông Lê Văn D¹ lấn chiếm đất của ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn T¹ hoàn trả cho ông diện tích 210 m² thuộc Thửa đất số 340 và diện tích 402 m² thuộc Thửa đất số 272.

- Buộc ông Lê Văn D¹ hoàn trả cho ông diện tích 30 m² thuộc Thửa đất số 340, nhưng đến ngày 25/02/2020 thì ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông D¹.

Tại đơn phản tố ngày 10/4/2023 của bị đơn ông Nguyễn Văn T¹ trình bày:

Vào năm 2003, cha của ông là cụ Nguyễn Văn M¹ cắt đất cho mỗi người con một phần, theo đó ông được cho Thửa đất số 1776 (nay là Thửa đất số 66) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2004. Phần đất tranh chấp 210 m² thuộc Thửa đất số 340 (tách thành thửa mới là 46 + 48 + 50 và phần đất tranh chấp) tiếp giáp với Thửa đất số 1776 của ông. Tuy phần đất tranh chấp theo giấy tờ thuộc Thửa đất số 340 của ông T, nhưng ông T không có quản lý sử dụng, mà là do gia đình ông sử dụng từ rất lâu, trước khi ông T kê khai, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là cấp đại trà, không có đo đạc thực tế. Hơn 30 năm trước cụ M¹ đã cho người khác chôn cất trên đất này, nay họ đã di dời mộ trả đất lại cho ông.

Đối với phần đất tranh chấp 402 m² thuộc Thửa đất số 272 không tiếp giáp với đất của ông, mà tiếp giáp với Thửa đất số 1896 (số thửa mới là 03) của ông Nguyễn Văn D¹. Ông D¹ xuất cảnh sang Hoa Kỳ giao cho ông quản lý hộ, nên ông T kiện không đúng đối tượng.

Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và có yêu cầu phản tố công nhận cho ông 210 m² thuộc Thửa đất số 340 và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với diện tích 210 m² nêu trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/8/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào năm 2003, cha của ông là cụ Nguyễn Văn M¹ cắt đất cho mỗi người con một phần, theo đó ông được cho Thửa đất số 1896, diện tích 6.000 m² và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2004. Đất của ông có một cạnh tiếp giáp với đất của ông T. Phần đất tranh chấp 402 m² thuộc Thửa

đất số 272 (1p 25 + 1p 1630 (1p25) + 1p 26 + phần đất tranh chấp) là của cha ông cho ông. Do ông xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên ông nhờ ông T¹ trông coi đất dùm ông. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố công nhận cho ông 402 m² thuộc Thửa đất số 272 và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với diện tích 402 m² nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 158, khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn D¹ trả lại 30 m² thuộc Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03 ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn T¹ đối với yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp cho hộ ông Lý Văn T số (vào sổ) 0269 QSDĐ ngày 30/9/1997.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D² đối với yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp cho hộ ông Lý Văn T, số (vào sổ) 0269 QSDĐ ngày 30/9/1997 và yêu cầu công nhận diện tích khoảng 402 m², thuộc thửa 272, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cho ông.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Văn T về yêu cầu buộc bị đơn Nguyễn Văn T¹ trả lại cho nguyên đơn diện tích 233,9 m² theo đo đạc thực tế thuộc Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Văn T về yêu cầu công nhận diện tích 210 m², thửa 272, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (thuộc ½ bờ đang tranh chấp) thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn. Tư cặn có sơ đồ kèm theo;

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn T¹ công nhận phần đất diện tích 233,9 m² theo đo đạc thực tế, thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T¹. Tờ bản đồ có sơ đồ kèm theo;

Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả của bản án này sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2024, anh Phan Tấn D và chị Lý Thị P là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Lý Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông Lý Văn T được quyền sử dụng diện tích 233,9 m² theo đo đạc thực tế thuộc Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng do ông Lý Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Anh Vương Quốc H giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông Lý Văn T được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 233,9 m² và buộc ông Nguyễn Văn T¹ phải giao trả diện tích đất này cho ông T, vì các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc điều xác định phần đất 233,9 m² là thuộc Thửa đất số 340 của ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1997; Nguồn gốc đất là do cha mẹ của ông T để lại cho ông T kê khai đăng ký, được Ban nhân dân ấp là ông Nguyễn Văn S xác nhận và được Ủy ban nhân dân huyện xác nhận đủ điều kiện và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T từ năm 1997, không ai tranh chấp. Năm 2007, Nhà nước thu hồi đất và bồi thường cho ông T diện tích 337,3 m² của Thửa đất số 340 thì ông T vẫn tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích còn lại của Thửa 340 không ai tranh chấp. Ông T¹ cho rằng diện tích 233,9 m² là của ông T¹ được cụ M¹ cho, nhưng tại sao vào năm 2003-2004 ông T¹ kê khai đăng ký Thửa đất số 1776 giáp ranh Thửa đất số 340 của ông T thì ông T¹ không kê khai phần đất tranh chấp vào thửa đất của ông T¹? Ông T¹ cho rằng Nhà nước cấp diện tích 233,9 m² đất của ông được cụ M¹ cho vào Thửa đất số 340 của ông T thì vì sao ông T¹ lại không khiếu nại việc Ủy ban cấp đất sai? Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm. Khoảng năm 2018 thì ông T¹ dựng tạm căn nhà trên đất thì ông T có ngăn cản và năm 2019 thì khởi kiện đến Tòa án.

Anh Phan Tân D và chị Lý Thị P thống nhất ý kiến của anh Vương Quốc H và không trình bày gì thêm.

Ông Trần Văn T² không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn vì các lý do sau đây: Ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp 233,9 m² là của nguyên đơn. Các biên lai thuê của nguyên đơn xuất trình không thể hiện nộp thuê cho thửa đất nào; Nguồn gốc đất là của cụ M¹ tặng cho ông T¹, tuy cụ M¹ và ông T¹ không có giấy tờ về nguồn gốc đất, nhưng trong quyết định của Ủy ban nhân dân huyện giải quyết khiếu nại của ông T¹ về việc thu hồi đất và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề (giải quyết tranh chấp đất giữa ông Lý Văn T với ông Lê Văn D²) đều xác định nguồn gốc đất của ông D² và ông T¹ là do được cụ M¹ tặng cho đất, hình thể thửa đất kèm theo Bản án số 11 thể hiện phần đất mà ông T với ông T¹ tranh chấp có đường ranh giới trùng với đường ranh giới phần đất Bản án số 11 nêu trên đã xác định thuộc quyền sử dụng của ông D², là một đường thẳng. Công văn số 134/TNMT ngày 30/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là cấp đại trà, không đo đạc cụ thể, không chính xác; Tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T cũng nêu rõ là phần diện tích đất của ông T sai về hình thể, diện tích, chủ sử dụng đất phải đăng ký lại; Các cọc ranh hiện có trên đất là do ông T¹ cắm (không rõ có thỏa thuận cắm ranh với ông T hay là không); Ông B là người mua đất của ông T cũng xác định các cọc ranh đã có từ lâu, phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông T¹; Hơn 30 năm trước, ông T¹ đã chôn cất người thân tại phần đất này nhưng ông T không có ý kiến, không có tranh chấp, những người làm chứng cũng xác định họ xin cụ M¹ cho họ chôn cất người thân tại đây. Trên phần đất tranh chấp có một căn nhà diện tích 15,08 m² do ông T¹ cất từ trước khi có tranh chấp nhưng ông T không có ý kiến gì, ông T¹ trồng chuối và cây trúc nhưng ông T cũng không có ý kiến, chứng tỏ đất là của ông T¹. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Văn bản ủy quyền của ông Lý Văn T đồng ý cho anh Phan Tấn D và chị Lý Thị P tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp, nên đơn kháng cáo của anh Phan Tấn D và chị Lý Thị P đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, nguyên đơn Lý Văn T, bị đơn Nguyễn Văn T¹ vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp của họ tham gia phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực XXVIII thành phố Cần Thơ lập ngày 12/9/2025 thể hiện: Phần đất tranh chấp giữa ông Lý Văn T với ông Nguyễn Văn T¹ có diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, ấp Đâu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng do ông Lý Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 970584 ngày 30/9/1997.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2025 thể hiện trên phần đất tranh chấp có công trình diện tích 2,6 mét x 5,8 mét = 15,08 m² có kết cấu: Khung cột bê tông đúc sẵn, mái tole đỡ mái bằng sắt, nền láng xi măng, cửa rào B40, vách dựng tole; 21 cây chuối và 01 cây trúc; Phần diện tích còn lại là đất trống. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2023 thể hiện trên diện tích 233,9 m² có dấu tích 01 phần mộ đã bốc mộ vào năm 2020.

Chứng thư thẩm định giá số 25235/CT-EXIMVAS ngày 17/9/2025 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định Eximvas xác định giá đất là 5.086.567 đồng/m²; Công trình trên đất giá 11.472.864 đồng; Tổng giá trị cây trồng trên đất là 1.848.000 đồng.

[3] Nguyên đơn ông Lý Văn T trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ của ông tặng cho, còn bị đơn ông Nguyễn Văn T¹ cũng trình bày nguồn gốc đất là của cha của ông là cụ Nguyễn Văn M¹ tặng cho, nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là của cha mẹ của họ. Tuy nhiên, ông Lý Văn T đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 340 vào năm 1997, còn ông Nguyễn Văn T¹ cũng đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 1776 vào năm 2004.

Tại Công văn số 134/TNMT ngày 30/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề (bút lục số 126) có nội dung: *“Đối với nội dung liên quan đến sự chênh lệch diện tích giữa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo*

đặc thực tế của thửa số 272 và 340 thì Tòa án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề để được cung cấp thông tin này”.

Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực XXVIII thành phố Cần Thơ lập ngày 12/9/2025 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340 của ông Lý Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/1997. Do đó việc bị đơn ông Nguyễn Văn T¹ trình bày phần đất tranh chấp diện tích 233,9 m² thuộc Thửa đất số 1776, diện tích 1.700 m² của ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/2004 là không có cơ sở.

[4] Đối với việc người đại diện hợp pháp của bị đơn căn cứ vào quyết định của Ủy ban nhân dân huyện giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn T¹ về việc thu hồi đất của ông T¹ để xây dựng khu thương mại thị trấn Trần Đề, Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề (giải quyết tranh chấp đất giữa ông Lý Văn T với ông Lê Văn Dũng) và xác nhận ngày 09/10/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 970584 ngày 30/9/1997 của ông Lý Văn T có nội dung: *“Đã thu hồi 337,3 m² thửa 340 để xây dựng khu thương mại thị trấn Trần Đề theo Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 16/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Long Phú. Phần còn lại do sai về hình thể, diện tích nên không chỉnh lý được, chủ sử dụng phải đăng ký lại. Diện tích còn lại của giấy này (ở thửa 272) là 17.252 m²”* để từ đó bị đơn cho rằng các văn bản trên đã xác định phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T¹ là không có cơ sở, vì trong tất cả các văn bản trên đều không có nội dung xác định phần đất tranh chấp diện tích 233,9 m² ở Thửa đất số 340 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T¹; Thửa đất số 340 bị Nhà nước thu hồi 337,3 m² nên hình thể, diện tích phần còn lại của Thửa đất số 340 bị thay đổi, chủ sử dụng đất phải đăng ký lại.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trước đây giữa hai bên có cắm trụ ranh, nhưng khi Nhà nước giải tỏa cọc ranh bị vùi lấp, nên bị đơn cắm lại các cọc ranh hiện tại, do đó vị trí các cọc ranh hiện tại là do chỉ một bên bị đơn cắm ranh, không phải là cắm ranh theo thỏa thuận giữa hai bên;

Người làm chứng bà Trần Thị T⁴ (bút lục số 33) xác định khoảng 20 năm trước gia đình bà có hỏi cụ Nguyễn Văn M¹ (cha của bị đơn Nguyễn Văn T¹) để chôn cất người thân tại phần đất mà hiện nay ông T với ông T¹ tranh chấp, từ đó bà T⁴ xác định phần đất tranh chấp là của cụ M¹ cho lại ông T¹, là không có cơ sở, vì cụ Nguyễn Văn M¹ và ông Nguyễn Văn T¹ đều không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất là của mình, đồng thời vào năm 2003-2004 khi ông T¹ kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa

đất của ông giáp ranh với phần đất tranh chấp thì ông T¹ cũng không kê khai đăng ký và cũng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp, mà diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340 của ông Lý Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1997.

[6] Từ các phân tích trên, có căn cứ để xác định diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, ấp Đầu Giòng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lý Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 970584 ngày 30/9/1997 nên chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

[7] Đối với công trình trên đất tranh chấp có kết cấu: Khung cột bê tông đúc sẵn, mái tole đỡ mái bằng sắt, nền lát xi măng, cửa rào B40, vách dựng tole và các cây trồng trên đất nếu tháo dỡ, di dời sẽ gây thiệt hại, nên buộc ông T¹ giao cho ông T sở hữu toàn bộ công trình và cây trồng trên đất, đồng thời buộc ông T phải hoàn trả giá trị công trình và cây trồng cho ông T¹.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

[9] Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Chi phí đo vẽ, thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 20.033.080 đồng. Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên theo quy định tại khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì ông T và ông T¹ mỗi bên phải chịu 50%. Ông T đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên nên ông T¹ phải nộp 50% với số tiền là 10.016.540 đồng, làm tròn 10.016.500 đồng để hoàn trả lại cho ông T.

[11] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết đối với diện tích 210 m² thuộc Thửa đất số 272; về việc đình chỉ giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Lê Văn D¹, đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D², đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T¹ đòi hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp cho hộ ông Lý Văn T, số (vào sổ) 0269 QSDĐ ngày 30/9/1997; Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Văn T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) về phần giải quyết tranh chấp diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng;

2.1. Công nhận diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lý Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 970584, số vào sổ cấp GCN 0269 QSDĐ ngày 30/7/1997.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn T¹ giao cho ông Lý Văn T được quyền sở hữu toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất và giao trả cho ông Lý Văn T diện tích 233,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 340, Tờ bản đồ số 03, ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp Đầu Giồng, xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ);

Buộc ông Lý Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T¹ giá trị toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất với số tiền là 13.320.864 đồng (*Mười ba triệu ba trăm hai mươi ngàn tám trăm sáu mươi bốn đồng*);

2.3. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới phần đất và toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất được xác định theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực XXVIII thành phố Cần Thơ lập ngày 12/9/2025 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2025;

2.4. Chi phí đo vẽ, thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 20.033.080 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn T¹ phải nộp 10.016.500 đồng (*Mười triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng*) và hoàn trả số tiền này cho ông Lý Văn T.

- Ông Lý Văn T phải tự chịu 10.016.580 đồng (*Mười triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm tám mươi đồng*);

2.5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Lý Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết đối với diện tích 210 m² thuộc Thửa đất số 272; về việc đình chỉ giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Lê Văn D¹, đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D², đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T¹ đòi hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp cho hộ ông Lý Văn T, số (vào sổ) 0269 QSDĐ ngày 30/9/1997; Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

5. 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, 7, 7a, 7b 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.

6. 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 XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (26b).

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

Phạm Văn Công