

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 520/2025/DS-PT

Ngày: 28.8.2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 676/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh năm: 1973. Địa chỉ: 3, Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1949. Địa chỉ: E đường T, phường C, thành phố Cần Thơ - Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020 (có mặt).

-Bị đơn:

1. Ông **Phạm Văn B**; sinh năm: 1964. Địa chỉ: C khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông **Trần Văn T**; sinh năm: 1964. Địa chỉ: 3 khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Ngọc T1**; sinh năm: 1980. Địa chỉ: 3, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. Bà **Trần Thị N** (vợ ông B); sinh năm: 1967. Địa chỉ: C khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (mất).

Người kế thừa tổ tụng:

2.1. Ông **Phạm Văn B** (chồng, là bị đơn).

2.2. Ông **Phạm Nhật B1** (con) - (có mặt).

2.3. Bà **Phạm Thị Bảo T2** (con) - (vắng mặt).

3. Bà **Quách Thị P** (vợ ông T) Địa chỉ: 3 khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. **Ngân hàng TMCP S**. Trụ sở: 2 N, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện ủy quyền: ông Hà Hải B2 (có mặt).

5. Ông **Phạm Văn N1**; sinh năm: 1930. Địa chỉ: C khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm: 1949 - Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2024 (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông H trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Phần đất ông canh tác trồng cây ăn trái như cam, chanh, diện tích khoảng 600m², đất vườn, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, xung quanh đất có làm hàng rào lưới B40 có nguồn gốc đất là do ông H được cha là Phạm Văn N1 tặng cho, ông H đã sử dụng từ năm 2000 đến nay. Phần đất này vợ chồng ông (vợ Phạm Ngọc T1) canh tác trồng cây ăn trái trên đất, không có công trình vật kiến trúc trên đất. Năm 2005, ông tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất ông đang canh tác nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ giáp ranh là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn B tại thửa 1024 (giáp rạch Địa Trầu), tờ bản đồ số 7A trùm lên phần đất ông khoảng 400m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T tại thửa 1034, tờ bản đồ số 7A trùm lên phần đất ông khoảng 200m². Nay ông khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận phần đất vườn ông đang sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 401,2m² loại đất BHK, thửa 1024 tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000006/QSĐĐ

ngày 28/5/1999 do ông Phạm Văn B đứng tên, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, yêu cầu kiến nghị Ủy ban nhân dân quận C điều chỉnh giảm diện tích 401,2m² trên giấy chứng nhận của ông Phạm Văn B để cấp cho ông.

2. Yêu cầu công nhận phần đất ông đang sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế 215,9m² loại đất BHK, thửa 1034 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000164 ngày 28/5/1999 do ông Trần Văn T đứng tên, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông. Yêu cầu kiến nghị Ủy ban nhân dân quận C điều chỉnh giảm diện tích 215,9m² trên giấy chứng nhận của ông Trần Văn T để cấp cho ông.

* Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bị đơn ông B và ông T lần lượt có ý kiến như sau:

- Ông Phạm Văn B: phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000006/QSDD ngày 28/5/1999 có nguồn gốc là của ông bà, cha mẹ ông đã sử dụng từ trước năm 1975 và để lại cho ông. Phần diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã sử dụng và có cắm ranh giới khi cấp giấy là trụ bê tông cốt thép, hiện nay ranh là hàng rào lưới B40, kẽm gai có cắm cọc bê tông cốt thép bao quanh. Hiện phần đất này ông đang canh tác, trồng cây ăn trái: mít, xoài, cóc, mận, ổi,... Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S- Phòng Giao dịch quận C. Đối với phần diện tích đất ông H tranh chấp là phần đất ông H đang sử dụng diện tích khoảng 600m². Ông H cho rằng phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên 400m² của ông H là không có. Năm 2000, ông Phạm Văn H tự ý san lấp đất từ rạch Đ (Rạch Đ đã có cách đây hơn 100 năm, trong bản đồ địa chính của phường T) có chiều ngang 13m x dài 40m, sâu 1,2m = 520m². Sau đó, từ năm 2018 đến năm 2021, ông H nhiều lần đến địa chính quận C xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết. Hiện nay ông H vẫn đang sử dụng phần đất này. Phần đất này không có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp. Do ông chỉ sử dụng đúng phần đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Văn T cho rằng: quyền sử dụng đất của ông có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B3, do ông mua mả nên không nhớ diện tích nhận chuyển nhượng và thời điểm nhận chuyển nhượng. Phần đất của ông giáp đất ông H không có ranh. Ông không biết lý do tại sao phần diện tích khoảng 200m² của ông Phạm Văn H đang sử dụng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất trong thửa đất của ông. Tuy nhiên, ông không đồng ý trả lại phần đất này cho ông H. Ông chỉ đồng ý trả phần đất cho ông H nếu ông H đào con rạch dẫn nước ở chỗ khác và làm bằng khoán mới trả lại cho ông. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ ông là bà Quách Thị P đã đi thế chấp ngân hàng nhưng ông không biết ngân hàng nào.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến:

- Bà Trần Thị N (lúc còn sống) cho rằng: bà là vợ của ông Phạm Văn B, bà có cùng ý kiến với chồng bà. Nay các thừa kế bà N vẫn thống nhất ý kiến với nguyên đơn ông B.

- Bà Phạm Ngọc T1 (vợ ông H) cho rằng: bà là vợ của ông Phạm Văn H, bà có yêu cầu và ý kiến như chồng bà.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho rằng: Quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000006/QSDĐ ngày 28/5/1999 của ông Phạm Văn B đứng tên hiện là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Hiện tại khoản vay của ông B chưa vi phạm nên ngân hàng chưa có yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ngân hàng không có ý kiến. Tuy nhiên, trường hợp nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu ông B phải tất toán khoản vay cho ngân hàng thì ngân hàng mới giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

- Ông Phạm Văn N1 cho rằng: Phần đất này do cha của ông Phạm Văn N1 là ông Phạm Văn H2 cho lại ông canh tác từ trước năm 1975. Ông canh tác đến năm 2000 thì cho lại con là ông Phạm Văn H. Nay trong vụ kiện này, ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H.

- Bà Quách Thị P là vợ của ông Trần Văn T vắng mặt nên không có ý kiến.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn H về việc: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) đối với phần diện tích đất 401,2m² loại đất HNK, thửa 1024 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000006/QSDĐ ngày 28/5/1999 do ông Phạm Văn B đứng tên và phần diện tích đất 215,9m² loại đất HNK, thửa 1034 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000164/QSDĐ ngày 28/5/1999 do ông Trần Văn T đứng tên là thuộc

quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Phạm Văn H.

2. Về cây trồng của ông Phạm Văn H đang có trên đất tranh chấp: nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30 tháng 9 năm 2024 nguyên đơn ông H kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.
- Bị đơn ông B vẫn giữ nguyên ý kiến, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1 thống nhất ý kiến ông B.
- Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, phần đất ông B và ông T sử dụng có ranh giới rõ ràng, phần đất vị trí A, B ông H sử dụng thực tế, đã được ông Bửu rào lưới, ông T cũng thống nhất phần đất ông H sử dụng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H. Đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt các đương sự: bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu được vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: phần đất tranh chấp phía nguyên đơn yêu cầu công nhận thì diện tích có thay đổi giảm so với cấp sơ thẩm thực hiện thẩm định. Các đương sự đều thống nhất. Qua xem xét thẩm định do Tòa án thành phố thực hiện thì đối với thửa 1024 do ông Phạm Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1500m², tuy nhiên theo thực tế đo đạc hiện nay thì diện tích ông B chỉ 1105.4m² lại thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu cộng phần lộ 93.7m² và phần ông H sử dụng 137.8m² (phần tranh chấp vị trí B) thì

cũng không đủ diện tích được cấp, tuy nhiên, tại buổi thẩm định đo đạc thì phía ông B xác nhận ranh đất và chỉ cho đoàn đo đạc phần ranh của ông từ cạnh 35.15m chạy dài và trở qua cạnh 33.15m (theo trích đo số 02-2025 ngày 06/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), còn phần B giáp ranh ông B xác định là ông H sử dụng từ đó đến nay.

[2.2] Tương tự phần tranh chấp tại vị trí A, diện tích 140.5m², thì phía bị đơn ông T xác định là do gia đình ông H sử dụng từ trước đến nay và ông không tranh chấp. Ông T được cấp giấy thửa 1034 diện tích 1950m² nhưng khi thẩm định đo đạc thì diện tích thực tế thửa 1034 của ông T 2228m², không tính phần tranh chấp vị trí A, là chênh lệch dư so với giấy được cấp.

[2.3] Tuy nhiên, đối chiếu theo bản đồ địa chính và giấy đất ông B và ông T được cấp thì hai thửa 1024 của ông B và thửa 1034 của ông T được ngăn cách bởi rạch Đìa T3 (nghĩa là hai thửa giáp rạch), nhưng hiện nay phía ông B thì đã xác định ranh đất của mình không nằm giáp rạch, theo ranh ông xác định cạnh 35.15m thì giáp vị trí B ông H đang sử dụng (vị trí B giáp rạch) và ông H yêu cầu công nhận, còn vị trí A (giáp rạch Đìa Trầu) thì ông T cũng xác định ông H sử dụng, đây là lời xác nhận của đương sự không cần phải chứng minh, do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp vị trí A và B là do ông H sử dụng, các bên đều thống nhất. Nhưng theo bản đồ địa chính và giấy cấp thì hình thể vị trí A nằm trong thửa 1024 do ông B đứng tên, vị trí B thì nằm trong thửa 1034 do ông T đứng tên. Xét lại quá trình cấp giấy cho ông B và ông T tại hai thửa thì không có đo đạc thực tế cấp theo kê khai đăng ký, do đó, cũng không đảm bảo đúng cho người thực tế sử dụng là ông H. Đồng thời, đối chiếu quy định pháp luật đất đai tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 thì người đang sử dụng đất thực tế từ trước đến nay, không tranh chấp thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu kháng cáo công nhận đất của ông H là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với phần diện tích đất của thửa 1024 và 1034 của ông H và ông B có chênh lệch so với diện tích thực tế thì có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H là chưa đúng quy định nên sửa theo hướng nhận định trên.

[5] Về chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm 7.100.000 đồng, cấp phúc thẩm

8.056.000 đồng, ông H yêu cầu và tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

[6] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn ông B và ông T là người cao tuổi nên được miễn.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông H kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Khoản 3 và khoản 6 Điều 138 Luật đất đai;

- 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:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3-Cần Thơ).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H.

1.1. Công nhận cho ông Phạm Văn H được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 137.8m² loại đất HNK tại vị trí B và diện tích đất 140.5m², loại đất HNK tại vị trí A theo trích đo bản đồ địa chính số 02-2025 ngày 06/8/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông Phạm Văn H được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký phần đất trên theo quy định pháp luật.

1.3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy cho ông H theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Sơ thẩm: ông H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003458 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần

Thơ).

2.2. Phúc thẩm: ông H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003713 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 3-Cần Thơ;
- P.THADS khu vực 3-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh