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: 75/2025/DS-PT
Ngày 14 tháng 8 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 toà*:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 410/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 về *"*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Từ Thị P, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã H, tỉnh Cà Mau); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Khưu Vũ H1, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau); vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau); vắng mặt.

2 Bà Khưu Thùy D, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau); vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Từ Thị P là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo trình bày của nguyên đơn là bà Từ Thị P:* Diện tích 11,40m² đất tranh chấp là một phần của thửa đất 238 tờ bản đồ số 39 và thửa số 4 tờ bản đồ số 41 tại Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Trương Hoàng V vào năm 2002. Cũng vào năm này, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà P, phần diện tích đất được cấp là bao nhiêu thì không rõ nhưng xác định chiều ngang là 06 mét và đã được bà P cắm 4 trụ đá làm ranh. Năm 2015, bà P phát hiện chiều ngang đất không đủ 06 mét nên xác định được ông Khưu Vũ H1 là người sử dụng đất bên cạnh có hành vi lấn chiếm. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại phần diện tích 11,40m² lấn chiếm theo Biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 05/7/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 15/10/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Trường hợp đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P và ông H1 đã xây công trình trên đất thì ông H1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Ngược lại, nếu đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà P1 thì yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại cho phù hợp. Ngoài ra, bà P còn yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại do không cho thuê đất được từ năm 2015 đến năm 2024 với số tiền 5.000.000 đồng/năm là 45.000.000 đồng.

- *Theo trình bày của bị đơn là ông Khưu Vũ H1:* Năm 2002, ông H1, bà P1 có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất dưới mé sông và trên bờ có chiều ngang 05 mét. Đối với phần diện tích đất trên bờ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003; còn phần diện tích đất dưới mé sông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Trong quá trình sử dụng đất, ông H1 và bà P1 đã xây dựng căn nhà trên phần

đất dưới mé sông vào khoảng năm 2002 và xây căn nhà trên phần đất trên bờ vào khoảng năm 2005. Quá trình sử dụng đất ổn định, không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông H1 và bà P1 đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị P đối với bị đơn là ông Khưu Vũ H1 đòi trả diện tích đất lấn chiếm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị P đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 672171, số vào sổ H07132 đối với diện tích đất tranh chấp 6,10m² (có 0,5m² thuộc hành lang an toàn giao thông), thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 39 do hộ bà Nguyễn Thị P1 và chồng ông Khưu Vũ H1 đứng tên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà Từ Thị Phương Y ông Khưu Vũ H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 45.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05 tháng 02 năm 2025, bà Từ Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Từ Thị Phương G nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông H1 trả lại phần diện tích 11,40m² lấn chiếm theo Biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 05/7/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 15/10/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B với lý do đất có nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Trương Hoàng V vào năm 2002; sau khi nhận đất, bà P đã cắm 5 trụ đá làm ranh đất.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất tranh chấp có diện tích 11,40m² đất gồm: 6,10m² đất thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông H1, bà P1 và 5,30m^2 đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 41 đã được vợ chồng ông H1, bà P1 đăng ký vào Sổ địa chính nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trong diện tích đất trên, có một phần diện tích đất là hành lang an toàn giao thông công cộng; phần diện tích đất còn lại được ông H1 và bà P1 đã sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay. Việc sử dụng đất của ông H1 và bà P1 là ổn định, không có căn cứ xác định ông H1 lấn chiếm đất của bà P. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Từ Thị P được nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Khưu Vũ H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của bà Từ Thị P như sau:

[3.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 05/7/2024; Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 15/10/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; Công văn số 28/CV-CNVPĐKĐĐHHD ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

Đất tranh chấp có diện tích 11,40m² gồm: 6,10m^2 đất thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khưu Vũ H1, bà Nguyễn Thị P1 và 5,30m^2 đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 41 được vợ chồng ông H1, bà P1 đăng ký đứng tên trên Sổ địa chính nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Từ Thị P cho rằng diện tích đất trên có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông Trương Hoàng V nên khởi kiện yêu cầu ông Khưu Vũ H1 trả lại. Ngược lại, ông Khưu Vũ H1 và bà Nguyễn Thị P1 lại cho rằng đất do ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã đăng ký kê khai, một phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần đã đăng ký trong Sổ địa chính, đồng thời đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất, từ đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Theo hồ sơ địa chính do xã L lập năm 1993, bà Từ Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 274, tờ bản đồ số 02 tại Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo Quyết định số 786/QĐ-UB ngày 11/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện H; bà Nguyễn Thị P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02 tại Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo Quyết định số 1418/QĐ-UB ngày 24/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện H. Tại Bản cung cấp thông tin, Ủy ban nhân dân huyện H xác nhận trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị P cũng như bà Nguyễn Thị P1 được thực hiện đúng quy định pháp luật.

[3.3] Theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm K lập ngày 15/10/2024 thể hiện: Bà Từ Thị P đang quản lý, sử dụng thửa đất số 3, tờ bản đồ số 41, diện tích 157,5m^2 (trong đó có 31,9m^2 đất thuộc hành lang an toàn giao thông) và một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ số 39, diện tích 79,6m^2 (trong đó có 6,8m^{2}đất thuộc hành lang an toàn giao thông). Còn ông Khưu Vũ H1 đang quản lý sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 41, diện tích 130,9m^2 (trong đó có 26,2m^2 đất thuộc hành lang an toàn giao thông) và một phần thửa 238, tờ bản đồ số 39; thửa số 6, tờ bản đồ số 41, diện tích 152,3m^2 (trong đó có 13,1m^2 đất thuộc hành lang an toàn giao thông). Trong các thửa đất trên có 11,40m² đất hiện nay bà P đang tranh chấp với ông H1, bà P1 gồm: 6,10m^2 đất thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà P1 và 5,30m^2 đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 41 đã được vợ chồng ông H1, bà P1 đăng ký vào Sổ địa chính nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trong số các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, ông H1 có một phần diện tích đất là hành lang an toàn giao thông công cộng; phần diện tích đất còn lại được ông P và bà H1 đã ổn định từ năm 2002 đến nay; cho nên việc sử dụng đất của các bên không đủ diện tích được ghi nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[3.4] Trên thực tế trong quá trình sử dụng đất, cả bà P và ông H1 đã cất nhà ở ổn định trong nhiều năm qua nhưng không có ai khiếu nại hay tranh chấp. Bà P khởi kiện yêu cầu ông H1, bà P1 trả lại đất tranh chấp nhưng không chứng minh được mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này trong khi Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh thuộc về người khởi kiện, vì vậy không có cơ sở xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.5] Tại phiên tòa, bà Từ Thị P kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý làm thay đổi được

quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ nhận định và đánh giá trên, Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Từ Thị P phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Từ Thị P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2013; các điều 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị P về việc:

Yêu cầu ông Khưu Văn H2 trả lại diện tích 11,40m² gồm: 6,10m^2 đất thuộc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 39 và 5,30m^2 đất thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ số 41. Vị trí đất có tứ cận được xác định theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng đát ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 672171, số vào sổ H07132 (Theo hệ thống bản đồ thành lập năm 2009) đối với diện tích đất tranh chấp 6,10m^2 (có 0,5m² thuộc hành lang an toàn giao thông), thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 39 do bà Nguyễn Thị P1 và ông Khưu Vũ H1 đứng tên;

Yêu cầu ông Khưu Vũ H1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 45.000.000 đồng.

2. Chi phí tố tụng: Bà Từ Thị P phải chịu 13.509.045 đồng (mười ba triệu năm trăm lẻ chín ngàn không trăm bốn mươi lăm đồng). Bà P đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Từ Thị P phải chịu 2.550.000 đồng, gồm 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 2.250.000 đồng án phí có giá ngạch; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006221 ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Chi Cụchành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu và 1.125.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000610 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Bà P còn phải nộp thêm 1.125.000 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Từ Thị P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0000683 ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Ý - Đinh Ngọc Thu Hương **Ngô Mạnh Cường**