

**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: 708 /2025 /DS-PT

Ngày: 10-12-2025

V/v “T/c 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: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành Phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân Thành Phố Cần Thơ công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 266/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày: 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang; Nay là Tòa án khu vực 13 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 736/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Thị P, sinh năm 1967; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

1.2. Bà Phan Thị B, sinh năm 1962; khu vực 6, phường N, thành phố T. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

1.3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1959; khu vực 6, phường N, thành phố T. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông V bà Phan Thị B.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Hữu H, sinh năm 1944; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2.2. Bà Phan Thị S, sinh năm 1946; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của bà Phan Thị S là ông Huỳnh Hữu H.

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

3.1. Ông Đoàn Thanh P1, sinh năm 1971; Địa chỉ ấp C, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp C, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Thanh P1 là bà Phan Thị P, sinh năm 1967; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (có mặt).

3.2. Ông Huỳnh Thanh L, sinh năm 1973; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt).

3.3. Ông Huỳnh Huy H1, sinh năm 1979; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt).

3.4. Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 2000; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt).

3.5. Bà Huỳnh Thị Mỹ H2, sinh năm 1976; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.6. Bà Huỳnh Thị Mỹ T1, sinh năm 1985; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang(vắng mặt).

3.7. Bà Huỳnh Kiều L2, sinh năm 1976; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.8. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1980; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang(vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Tuấn P2, sinh năm 2004; Địa chỉ ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh L, ông Huỳnh Huy H1, ông Huỳnh Tấn T, bà Huỳnh Thị Mỹ H2, bà Huỳnh Thị Mỹ T1, bà Huỳnh Kiều L2, ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Tuấn P2 là ông Huỳnh Hữu H (có mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Xuân Á, sinh năm 1991; khu vực 6, phường N, thành phố T. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Xuân Á là bà Phan Thị B (có mặt).

11. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1984; khu vực 6, phường N, thành phố T. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Gian (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1986; khu vực 6, phường N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

13. Ngân hàng N.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngũ Bá T3 – Phó giám đốc chi nhánh thành phố N; khu vực 3, phường N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Phan Thị P; ông Nguyễn Văn V; bà Phan Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện cũng như lời trình bày của nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị P như sau: Nguồn gốc đất là bà được cha là ông Phan Văn V1 (đã chết) và mẹ là bà Lê Thị S1 (đã chết) cho vào năm 2004. Bà sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-0101 gồm các thửa 215, 284, 285; diện tích 7.013m² do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), nay là thành phố N cấp ngày 29/9/2004, cấp cho hộ bà Phan Thị P. Năm 2004 trong hộ của bà gồm có bà và bà Lê Thị S1 (chết năm 2004).

Bà Phan Thị S (vợ của ông Huỳnh Hữu H) là chị ruột của bà. Phần đất của gia đình bà giáp ranh với phần đất của bị đơn từ xưa đến nay hai bên sử dụng không có thống nhất ranh đất. Hiện trạng đất tranh chấp là mương và bờ.

Theo bà thì con mương là do cha bà đào, khi bà được cha mẹ cho đất thì con mương này đã có sẵn. Bà cho rằng việc ông H nói lúc đo đạc năm 2013-2014 xuống đo đạc thì hai bên có thống nhất cặm hai trụ đá thì việc này là không đúng, chỉ có một cây trụ đá phía ngoài nhưng không phải bà cặm ranh với ông H mà là trụ ranh của bà với phần đất của bà Phan Thị E, còn cây trụ đá phía sau là không có. Thời điểm đoàn đo đạc xuống đo thì bà có chứng kiến cho việc đo đạc, nhưng bà cho rằng phần đất thổ cư là do ông H tự chỉ cho đo chứ bà không thống nhất, còn đất ở ngoài ruộng thì bà có thống nhất ranh cho cán bộ đo đạc. Sau khi xem xét thì bà mới phát hiện đất của mình bị lấn nên sau này bà mới phát sinh tranh chấp.

Đối với căn nhà của bà L2 thì bà không nhớ bà L2 cất nhà vào thời gian nào. Bà cho rằng đầu tiên là bà L2 cất nhà lá ở tạm, sau đó bà L2 tiếp tục cất nhà tường cấp 04. Khi bà L2 cất nhà tình thương thì bà S có qua hỏi bà xin cho L2 được cất nhà trên phần đất của bà, lúc đó do thấy cháu có hoàn cảnh khó khăn nên bà đồng ý cho bà L2 cất nhà ở tạm nên bà cũng không có ngăn cản, không báo với địa phương.

Tuy bà vẫn biết bị đơn lấn đất của gia đình bà nhưng do bận công việc nên không có tranh chấp, đến đầu năm 2023 do ông H yêu cầu bà ký giáp ranh để tách đất cho các con của ông H thì bà không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Bà yêu cầu bị đơn trả cho bà phần đất tranh chấp tại vị trí (2) có diện tích 107,3m², trong đó có 13,9m² nằm trong căn nhà của bà Huỳnh Kiều L2 theo Mảnh trích đo địa

chính số 10a/SHC, ngày 28/02/2024 của công ty TNHH Đ. Đối với căn nhà của bà L2 trên đất tranh chấp bà yêu cầu bà L2 tháo dỡ nhà trả lại đất trống cho bà. Đối với cây trồng trên đất bà thừa nhận cây trồng là của bị đơn, bà yêu cầu bị đơn di dời các cây trồng trả lại đất trống cho bà.

Tại phiên toà đối với căn nhà của bà L2 trên đất tranh chấp bà yêu cầu bà yêu cầu bà L2 trả giá trị đất theo kết quả định giá công ty không buộc bà L2 tháo dỡ nhà. Bà thống nhất với mảnh trích đo địa chính và kết quả định giá của công ty.

Nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn V và là em ruột của bà Phan Thị S. Nguồn gốc đất là vợ chồng bà mua của anh ruột bà là ông Phan Văn L1; Diện tích khoảng 10 công tầm nhỏ. Gia đình bà mua đất sử dụng được một năm thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-0142, gồm các thửa 184, 189, 246, 299; diện tích 10.842m² do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 10/12/2001, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V.

Phần đất của gia đình bà giáp ranh với đất của bị đơn, khi vợ chồng bà mua đất thì ông L1 có chỉ ranh, có sự chứng kiến của ông H, ranh đất phía trước lộ là cây cau, cây nhãn và cây vú sữa trồng cặp theo ranh với đất ông H, nhưng sau này do làm lộ nên nhà nước đã chặt hết các cây này, hiện nay không còn ranh đất nữa; ranh phía sau là có khoảng 03-04m là con mương, dưới mương là của gia đình bà, trên bờ là của bị đơn.

Phía ông H cho rằng ranh đất giữa hai bên có cặm hai cây trụ đá là không đúng, hai cây trụ đó này bà không biết là do ai cặm, vợ chồng bà mua đất nhưng không có sử dụng, do vợ chồng bà đi buôn bán lâu lâu mới về nên khoảng 05-06 năm sau khi mua đất thì đã thấy hai cây trụ đá này, gần đây thì cây trụ phía sau bị mất cũng không biết vì sao bị mất, chỉ còn lại cây trụ đá ở ngoài lộ. Khoảng năm 2013-2014 có đoàn đo đạc vào đo tổng thể, vợ chồng bà lúc đó đi buôn bán nên không có chứng kiến. Hiện trạng ranh đất giữa hai bên là đất thổ cư, do phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 299 của bà.

Về căn nhà của bà L2 thì bà L2 cất nhà thời gian nào vợ chồng bà không biết, do bà đi buôn bán lâu lâu về thì đã thấy bà L2 cất nhà rồi. Đầu tiên là bà L2 cất nhà lá ở tạm, sau đó bà L2 tiếp tục cất nhà tường cấp 04, nhưng do thấy cháu nghèo khổ nên vợ chồng bà để cho bà L2 ở tạm nên cũng không có ngăn cản hay báo với địa phương.

Trước đến nay vợ chồng bà vẫn biết bị ông H lấn đất nhưng do bận công việc làm ăn nên không có tranh chấp, đến đầu năm 2023 do ông H yêu cầu ký giáp ranh để tách đất cho các con của ông H nên vợ chồng bà không đồng ý ký từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay vợ chồng bà yêu cầu bị đơn trả phần đất tranh chấp tại vị trí (4) có diện tích 54,2m², trong đó có 12,1m² nằm trong căn nhà của bà Huỳnh Kiều L2 theo Mảnh trích

đo địa chính số 10a/SHC, ngày 28/02/2024 của công ty TNHH Đ. Đối với căn nhà của bà L2 trên đất tranh chấp vợ chồng bà yêu cầu bà L2 tháo dỡ nhà trả lại hiện trạng đất trống. Đối với cây trồng trên đất thì bà thừa nhận cây trồng là của bị đơn, bà yêu cầu bị đơn di dời các cây trồng trả lại đất trống cho gia đình bà.

Tại phiên toà đối với căn nhà của bà L2 trên đất tranh chấp bà yêu cầu bà yêu cầu bà L2 trả giá trị đất theo kết quả định giá công ty không buộc bà L2 tháo dỡ nhà. Bà thống nhất với mảnh trích đo địa chính và kết quả định giá của công ty.

Bị đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Hữu H trình bày:

Nguồn gốc đất là của người cô vợ ông là bà Phan Thị T4 nhưng do bà T4 chết nên đất bỏ hoang, năm 1973 gia đình ông về khai phá và sử dụng từ đó đến nay. Ông sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đầu tiên là được cấp bằng khoán trắng, sau đó năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT-0049, gồm các thửa 201, 247, 274, 298; diện tích 10.885m² do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), cấp ngày 10/12/2001, cấp cho hộ ông Huỳnh Hữu H.

Đối với phần đất tranh chấp của bà P:

Bà S là vợ ông, bà P là em ruột của bà S. Phần đất của bà P giáp ranh với đất của gia đình ông. Ông cho rằng từ khi gia đình ông sử dụng đất đến nay thì giữa hai bên đều đã thống nhất ranh đất, không ai tranh chấp với ai. Ranh đất giữa hai bên là hai trụ đá, nhưng từ khi Ủy ban xã hòa giải thì bà P đã nhổ mất trụ đá ở đầu trên, chỉ còn lại trụ đá ở giữa. Hai cây trụ đó này là do hai bên gia đình thống nhất cặm khi đoàn đo đạc đo tổng thể vào khoảng năm 2013-2014.

Hiện trạng phần đất tranh chấp chia làm 03 khớp: khớp đầu tiên là một bên là nương của bà P, bờ đất là của ông; khớp thứ hai là đất nạt thì đã có trụ đá làm ranh, đến khớp thứ ba thì một bên là nương của ông, bờ của bà P. Theo ông thì nương nước của ông là do ông tự đào vào năm 1973 để làm đường nước ra vô, còn nương của bà P thì bà P cũng tự đào sau này, đào vào năm nào ông không nhớ. Khi ông đào nương vào năm 1973 thì bà P chưa sử dụng đất, chủ đất lúc đó là cha vợ ông là ông Phan Văn V1 có ra thống nhất ranh cho ông đào nương, sau này bà P thừa hưởng đất sử dụng thì cũng ổn định theo đó chứ không có tranh chấp gì. Khi bà P đào nương thì ông cũng thống nhất ranh đất cho bà P đào nương, không ai tranh chấp với ai.

Đối với phần đất tranh chấp của ông V:

Vợ ông V là bà B là em ruột của vợ ông. Từ khi gia đình ông sử dụng đất đến nay giữa hai bên đều đã thống nhất ranh đất, không có ai tranh chấp với ai. Ranh đất là hai trụ đá hai đầu, nhưng hiện nay chỉ còn lại trụ đá ở ngoài lộ, còn cây trụ đá ở phía trong đã bị ông V nhổ mất. Hai cây trụ đó này là do hai bên gia đình ông và ông V thống nhất cặm khi đoàn đo đạc đo tổng thể vào khoảng năm 2013 - 2014.

Hiện trạng phần đất tranh chấp là đất thổ cư, cấp vách nhà của con gái ông là Huỳnh Kiều L2, từ mé nhà đến ranh đất chỉ vài tấc đất. Căn nhà của bà L2 sử dụng là do được ông cho đất, đầu tiên là nhà lá cất khoảng năm 2000, đến năm 2008 - 2009 thì L2 được nhà nước cho nhà tình thương do thuộc diện hộ nghèo nên được cất nhà cấp 04, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi L2 cất nhà sinh sống phía ông V và bà P không ai ngăn cản hay tranh chấp gì hết. Phần đất L2 sử dụng hiện ông vẫn đang đứng tên, chưa tách giấy cho L2.

Đầu năm 2023, do tuổi cao nên ông yêu cầu cơ quan chuyên môn vào đo đất để chia đất cho các con thì phía bà P và ông V không chịu ký giáp ranh và cho rằng bị ông lấn đất, nên các bên phát sinh tranh chấp. Đầu tiên khi giải quyết ở ấp thì bà P và ông V cho rằng ông lấn ngang 01m, sau đó khi hòa giải ở xã thì bà P và ông V cho rằng ông lấn 05m, ông không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến nay. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ông yêu cầu được ổn định sử dụng theo các trụ đá và ranh đất đã thống nhất từ xưa đến nay. Ông thống nhất với mảnh trích đo địa chính và kết quả định giá của công ty.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngân hàng N có đại diện theo ủy quyền là ông Ngũ Bá T3 trình bày:

Hiện nay ông Nguyễn Văn V, đang còn nợ A1 chi nhánh thành phố N số tiền: 260.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Văn V có thế chấp tài sản để bảo đảm tiền vay là Quyền sử dụng đất số vào sổ BT-0142 do UBND huyện P cấp ngày 12/01/2011, diện tích 5.231m², đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Đến nay số tiền vay của ông Nguyễn Văn V vẫn đóng lãi và trả nợ vay bình thường. Nay trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất này phía Ngân hàng không có yêu cầu gì, nếu ông Nguyễn Văn V vi phạm hợp đồng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Do bận công việc nên ông T3 cũng có đơn xin vắng mặt tại Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày: 06 - 06 - 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy tỉnh Hậu Giang; Nay là Tòa án khu vực 13 – Cần Thơ Gọi tắt bản án số 02) tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị P khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 107,3m² và yêu cầu bà Huỳnh Kiều L2 trả giá trị đất theo kết quả định giá của công ty thẩm định giá, yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất lấn chiếm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 54,2m² và yêu cầu bà Huỳnh Kiều L2 trả giá trị đất theo kết quả định giá công ty thẩm định giá.

Buộc nguyên đơn giao cho bị đơn phân đất tranh chấp tại vị trí (2) có diện tích 107,3m² và vị trí (4) có diện tích 54,2m² theo Mảnh trích đo địa chính số 130/CHK do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và thiết kế xây dựng C lập ngày 05/11/2024.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 130/CHK do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và thiết kế xây dựng C lập ngày 05/11/2024. (có mảnh trích đo kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá; Án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/6/2025 các nguyên đơn bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B đều có kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phân tích đánh giá tính pháp lý các chứng cứ các đương sự cung cấp và phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số (kèm theo bài phát biểu lưu hồ sơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận ý kiến của những người tham gia tố tụng, phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B đều có kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn. Qua xem xét các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và ý kiến của bị đơn nhận thấy các vấn đề sau:

[1.1] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nguyên đơn bà Phan Thị P đứng tên chủ sử dụng tại thửa đất số 285 và 284; nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B đứng tên chủ sử dụng tại thửa đất số 299 và bị đơn ông Huỳnh Hữu H đứng tên chủ sử dụng tại thửa đất số 298, 274. Các đương sự đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi cấp giấy cho đến nay không ai khiếu nại tranh

chấp và không có cơ quan nhà nước nào có ý kiến đòi với việc cấp giấy đất cho các đương sự, nên các đương sự được xem là chủ sử dụng đất hợp pháp và được pháp luật bảo vệ quyền sử dụng đất.

[1.2] Phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn và bị đơn được xác định: Vị trí (2) diện tích là $107,3\text{m}^2$ (phần đất tranh chấp giữa bà P với ông H) loại đất trồng cây lâu năm trong đó tờ bản đồ số 02. Trong đó có $13,9\text{m}^2$ nhà của bà Huỳnh Thị Kiều L2; Vị trí (4) diện tích là $54,2\text{m}^2$ (phần đất tranh chấp giữa ông V và bà B với ông H) tờ bản đồ số 02. Trong đó có $12,1\text{m}^2$ nhà của bà Huỳnh Thị Kiều L2 theo Mảnh trích đo địa chính số 130/CHK do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và thiết kế xây dựng C lập ngày 05/11/2024. Đất tọa lạc tại ấp Á, xã T, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

[1.3] Về diện tích của các thửa đất: Theo Mảnh trích đo địa chính số 130/CHK do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và thiết kế xây dựng C lập ngày 05/11/2024 thể hiện:

- Thửa 285 và 284: Diện tích nguyên đơn bà Phan Thị P sử dụng thực tế tại thửa đất 285 và 284 là $1.310,7\text{m}^2$, thiếu $496,3\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp $107,3\text{m}^2$ thì tổng diện tích là 1.418m^2 thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 389m^2 .

- Thửa 299: Diện tích nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B sử dụng thực tế tại thửa đất 299 là $176,1\text{m}^2$, thiếu $58,9\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp $54,2\text{m}^2$ thì tổng diện tích là $230,3\text{m}^2$ thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là $4,7\text{m}^2$.

- Thửa 298 và 274: Diện tích bị đơn ông Huỳnh Hữu H và bà Phan Thị S sử dụng thực tế tại thửa đất 298 và 274 là $1.151,7\text{m}^2$, thiếu $510,3\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp $107,3\text{m}^2 + 54,2\text{m}^2 = 161,5\text{m}^2$ thì tổng diện tích là $1.313,2\text{m}^2$ thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là $348,8\text{m}^2$.

[1.4] Như vậy, diện tích thực tế sử dụng của nguyên đơn bà P thuộc thửa 285, 284, phía nguyên đơn ông V và bà B thuộc thửa 299 và phía bị đơn ông H và bà S sử dụng thuộc thửa 298, 274 đều thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất, nên không thể căn cứ vào diện tích thực tế các đương sự đang sử dụng để giải quyết vụ án mà cần phải xác định các chứng cứ khách quan khác để giải quyết vụ án.

[2] Xét hình thể các thửa đất: Theo bản trích lục bản đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thể hiện thì ranh giới giữa các thửa đất 298, thửa 274 của bị đơn ông H với thửa 299 của vợ chồng ông V bà B và thửa 284 của bà P thì ranh đất là một đường thẳng, không gấp khúc. Đối chiếu vào hình thể các thửa đất tại Mảnh trích đo địa chính số 130/CHK do Công ty cổ phần Đ1 bản đồ và thiết kế xây dựng C lập ngày 05/11/2024 thể hiện thì nếu theo như yêu cầu của các

nguyên đơn thì ranh giới giữa các thửa đất không phải là đường thẳng mà là đường gấp khúc. Do đó, nếu căn cứ vào hình thể thì không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn.

[3] Về quá trình sử dụng đất: Trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà của bà Huỳnh Kiều L2 là con gái của ông H. Các nguyên đơn cũng thừa nhận trước đây bà L2 đã cất nhà lá ở tạm, sau đó bà L2 tiếp tục cất nhà tường cấp 04 và khi bà L2 được cất nhà tình thương thì các nguyên đơn cũng không có ngăn cản, không báo với địa phương đây là chứng cứ đánh giá qua trình lịch sử canh tác đất. Căn cứ hồ sơ trích lục của Phòng Lao động Thương binh và xã hội thành phố N thì bà L2 được Chủ tịch UBND thị xã N (nay là thành phố N) trao tặng Nhà tình thương vào năm 2010; Về trình tự, thủ tục cấp nhà tình thương cho bà L2 thì tại điểm 3.5 khoản 3 Thông tư liên tịch số 08/2009/TTLT-BXD-BTC-BKHĐT-BNNPTNT-NHNN, ngày 19/5/2009 xác định: *“Chỉ thực hiện hỗ trợ nhà ở đối với các hộ gia đình thuộc diện đối tượng đã có đất để làm nhà ở”*. Theo nội dung trên, sự hiện diện và tồn tại căn nhà của bà L2 trên phần đất đã chứng minh trước khi được cấp nhà tình thương thì bà L2 đã được ông H cho đất, như lời trình bày của ông H là có căn cứ.

[4] Các nguyên đơn thừa nhận biết việc bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp để cất nhà và đã sửa chữa nhiều lần, thừa nhận biết bà L2 được cất nhà tình thương nhưng không phản đối, không ngăn cản. Ngoài căn nhà nêu trên phần đất còn có cây lâu năm do ông H trồng trên đất đã lâu các nguyên đơn cũng không ngăn cản hay tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất là do gia đình ông H sử dụng từ trước cho đến nay; Không có căn cứ xác định phần đất do các nguyên đơn sử dụng, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa hôm nay các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, nên không được chấp nhận; Có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B, về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn bà Phan Thị Phương diện T5 107,3m². Công

nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B có diện tích 54,2m².

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang; Nay là Tòa án khu vực 13 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Phan Thị P phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà nguyên đơn đã nộp 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001366 ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang; Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị B là người cao tuổi được miễn theo quy định.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/12/2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp Cần Thơ;
- TAND KV 13 Cần Thơ;
- Phòng THA KV 13 Cần Thơ;
- THA Tp Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Hùng Võ Bích Hải

Võ Hoàng Khải