

**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: 307/2025/DSPT

Ngày: 18 - 6 - 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 Nguyễn Thị Tuyết Loan;

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

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

Trong các ngày 12, 17 và 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS – ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ có nguyên đơn – ông Trần Văn M kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số Số: 429/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: Số: 86/2025/TB-TA ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lại Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông Lương Văn R, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lại Thanh T1, ông Lương Văn R: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2.3. Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn P, bà Trần Thị Ú, bà Trần Thị H, anh Trần Minh T2: Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.5. Bà Lê Thị C, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.7. Ông Lương Văn C1, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.8. Chị Nguyễn Thúy L1, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.9. Ông Lương Văn T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.10. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị B1, anh Lương Văn C1, chị Nguyễn Thúy L1, anh Lương Văn T3, chị Trần Thị T4: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.11. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978;

3.12. Bà Dương Thị Kiều Y, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Lê Thanh H1, Dương Thị Kiều Y: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn M ủy quyền cho ông Vũ Xuân B trình bày:

Ông Trần Kim X (chết năm 1990), bà Lê Thị Đ1 (chết năm 1976) là cha mẹ của ông Trần Văn M1. Ông bà có với nhau 04 người con gồm, Trần Văn P, Trần Thị H, Trần Văn M, Trần Thị Út . Khi còn sống, ông X, bà Đ1 tạo lập được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích 298m², MĐSD: T (do ông Trần Kim X đứng tên trong sổ mục kê, chưa được cấp GCNQSDĐ).

Trong quá trình sử dụng đất, ông M sinh sống cùng với ông X, bà Đ1 từ lúc sinh ra đến lúc ông X, bà Đ1 chết. Cho nên, sau khi ông X, bà Đ1 chết, ông M tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 373.

Vào năm 2018, ông M đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiến hành đo đạc thì các hộ giáp ranh, người sử dụng đất liên kề tại thửa 372 – ông Lương Văn R, thửa 1812 – ông Lại Thành T1, thửa 374 – anh Lê Tấn Đ không thống nhất ranh giới, mốc giới thửa đất nên phát sinh tranh chấp. Khi xảy ra tranh chấp, ông M đã khiếu nại vụ việc đến Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông M khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trần Văn M được quyền sử dụng đất tại thửa số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích 291m², MĐSD: T (gồm các phần B, C, D, E, F, G, H theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Yêu cầu ông Lương Văn R phải tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng để lại trả diện tích đất đã lấn chiếm 72,1m² tại phần B, 5,2m² tại phần C.

- Yêu cầu ông Lại Thành T1 trả giá trị theo giá thị trường 1.600.000 đồng/m² đối với diện tích đất đã lấn chiếm 33,6m² tại phần H2

- Yêu cầu anh Lê Tấn Đ, vợ chồng anh Lê Thanh H1, chị Dương Thị Kiều Y trả giá trị theo giá thị trường 800.000 đồng/m² đối với diện tích đất đã lấn chiếm 71,7m² tại phần D.

Bị đơn ông Lại Thanh T ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Vào khoảng năm 1994 ông Lê Ngọc T5 (là cha của ông Lê Văn H3 và là ông nội của ông Lê Tấn Đ) chuyển nhượng cho ông Lại Thanh T diện tích diện tích 120m², bao gồm thửa đất số 1812 và diện tích tranh chấp 33,6m² với ông Trần Văn M hiện nay với giá bao nhiêu không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng chỉ nói miệng nhưng đến năm 2001 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào năm 2003, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1812, diện tích 70m² (T) (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00285 do UBND huyện T (nay là huyện C) cấp ngày 17/11/2003 cho hộ ông Lại Thanh T).

Lý do chỉ cấp có 70m² là vì đất trước đây lộ nhỏ, chưa có hành lang an toàn giao thông, nay lộ được mở rộng, trừ hành lang an toàn giao thông.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1994, ông T đã sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, vào khoảng trước năm 2000 ông T có xây nhà và sau

nhiều lần sửa chữa, xây mới lại, ông M là người sử dụng đất liền kề có xác định ranh giới đất. Hơn nữa, năm 2020, ông T xây nhà kiên cố (vách tường, nền gạch men, cột, kèo bằng bê tông cốt thép, ...) trên diện tích đất của thửa đất số 1812 và diện tích tranh chấp 33,6m² với ông M mà ông M không hề tranh chấp hay ngăn cản gì. Do vậy, ông T không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông M.

Nay ông T phản tố:

Yêu cầu công nhận cho ông T được quyền sử dụng đất tại phần H – diện tích 33,6m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Bị đơn ông Lương Văn R ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất 372, 373, 374, 1812 là của ông Nguyễn Văn B2 (chết – là ông ngoại của ông Lương Văn R).

Trong quá trình sử dụng đất, ông B2 cho vợ chồng ông Trần Kim X (chết), bà Lê Thị Đ1 (chết) ở nhờ và sau đó cho luôn với diện tích (ngang khoảng 06m, dài khoảng 17m).

Thửa đất số 372, ông R được ông Bích T6 cho từ rất lâu, đến khoảng năm 1990 ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 372 diện tích 295m², MĐSD: T và sau đó vào năm 2003 được cấp đổi tại thửa đất số 372, diện tích 295m², MĐSD: T (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00195 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 19/5/2003 cho ông Lương Văn R).

Vào năm 2000, ông Trần Văn M bán một phần thửa đất số 373 cho ông R với diện tích (ngang khoảng 02m, dài khoảng 17m), cụ thể là 33,2m² tại phần F (hiện nay).

Đối với phần B – diện tích 72,1m², phần C - diện tích 5,2m² ông R sử dụng, đây là diện tích đất được ông R sử dụng trước năm 1975. Do vậy, ông R không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông M.

Nay ông R phản tố:

- Yêu cầu công nhận cho ông R được quyền sử dụng đất tại phần B – diện tích 72,1m², phần C - diện tích 5,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C). Ông R đồng ý sử dụng diện tích phần C làm lối thoát nước chung.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và ông Lương Văn R diện tích 33,2m² tại phần F thuộc thửa đất số 373, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Bị đơn anh Lê Tấn Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 374 là của ông Nguyễn Văn B2 (ông cóc của anh) tặng cho ông Lê Văn H3 (cha của anh), tiếp đó ông H3 tặng cho anh từ rất lâu, đến năm 2018 thì làm thủ tục chuyển quyền cho anh và anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 145m^2 , MĐSD: ONT (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00338 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 28/4/2004 cho hộ ông Lê Văn H3, chỉnh lý trang 4 ngày 07/6/2018 cho ông Lê Tấn Đ). Tuy nhiên, trên thực tế diện tích lớn hơn nhiều, bao gồm diện tích thực tế sử dụng tại thửa đất số 374 là $166,7\text{m}^2$, ranh giới chưa ổn định là $21,2\text{m}^2$, phần D là $71,7\text{m}^2$ do anh Lê Thanh H1 sử dụng (đây cũng là diện tích đất tranh chấp với ông M).

Đối với diện tích đất tại phần D do anh H1 sử dụng, diện tích đất này do ông Bích T6 cho ông Lê Văn T7 (cha anh H1), sau đó ông T7 tặng cho anh H1. Cho nên, anh thống nhất công nhận diện tích $71,7\text{m}^2$ – phần D cho anh H1 và không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh H1, chị Dương Thị Kiều Y ủy quyền cho ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Diện tích $71,7\text{m}^2$ (phần D) anh H1, chị Y đang sử dụng thuộc quyền sử dụng đất của anh Lê Tấn Đ tại thửa đất số 374 có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn B2 (ông ngoại của ông T7) tặng cho cha anh H1 tên Lê Văn T7, sau đó ông T7 cho tặng cho lại anh H1. Đến năm khoảng năm 2020 – 2021, ông H1 xây nhà kiên cố (vách tường, nền gạch men, cột, kèo bằng bê tông cốt thép, ...). Lúc xây nhà, ông M biết nhưng không tranh chấp, phản đối gì. Do vậy, anh H1, chị Y không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông M. Đồng thời, anh H1 yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận cho anh H1 được quyền sử dụng đất diện tích $71,7\text{m}^2$, MĐSD: T (phần D) tại thửa đất số 374, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ tiến hành đưa vụ án ra xét xử công khai

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS – ST ngày 22 tháng 04 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận huyện Cờ Đỏ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M đối với bị đơn ông Lại Thanh T, ông Lương Văn R, ông Lê Tấn Đ:

1.1. Công nhận cho ông Trần Văn M được quyền sử dụng thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích $108,4\text{m}^2$, MĐSD: T tại các phần E, F, G.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn M về việc yêu cầu ông Lại Thanh T trả diện tích $33,6\text{m}^2$ tại phần H, ông Lương Văn R trả diện tích $72,1\text{m}^2$ tại phần B, $5,2\text{m}^2$ tại phần C, ông Lê Tấn Đ, ông Lê Thanh H1, chị Dương Thị Kiều Y trả diện tích $71,7\text{m}^2$ tại phần D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Thanh T đối với nguyên đơn ông Trần Văn M.

Công nhận cho ông Lại Thanh T được quyền sử dụng đất tại phần H – diện tích 33,6m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn R đối với nguyên đơn ông Trần Văn M.

3.1. Công nhận cho ông Lương Văn R được quyền sử dụng đất tại phần B – diện tích 72,1m², phần C - diện tích 5,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.2. Công nhận sự tự nguyện của ông Lương Văn R sử dụng phần C - diện tích 5,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ làm lối thoát nước chung.

3.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và ông Lương Văn R diện tích 33,2m² tại phần F thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

4. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 đối với nguyên đơn ông Trần Văn M.

Công nhận cho ông Lê Thanh H1 được quyền sử dụng đất tại phần D – diện tích 71,7m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

(Tất cả các mục 1, 2, 3, 4 có bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tùng L người đại diện của ông T, ông R, ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, ông R, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo:

Thửa đất số 373 ông Trần Kim X, kê khai và đứng tên trong Sổ mục kê năm 1991, có diện tích là 298m², ông X bà Lê Thị Đ1 đã chết, các con ông X, bà Đ1 là ông Trần Văn P, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ú đều thống nhất từ chối nhận thừa kế thửa đất số 373 và giao lại thửa đất này cho ông M được quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông M đi làm thủ tục để được cấp giấy CNQSDĐ, tiến hành đo đạc thì các hộ giáp ranh, người sử dụng đất liền kề tại thửa 372 của ông Lương Văn R, thửa 1812 của ông Lại Thành T1, thửa 374 của ông Lê Tấn Đ không thống nhất ranh giới, mốc giới thửa đất nên phát sinh tranh chấp. Nên ông M khởi kiện:

+ Yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng đất tại thửa số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, diện tích 291m, MĐSD: T (gồm các phần B, C, D, E, F, G, H theo bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

+ Yêu cầu ông R phải tháo dỡ, di dời, tháo dỡ các công trình, kiến trúc, cây trồng để lại trả diện tích đất đã lấn chiếm 72,1m² tại phần B, 5,2m² tại phần C.

+ Yêu cầu ông T1 trả giá trị theo giá thị trường 1.600.000 đồng/m² đối với diện tích đất đã lấn chiếm 33,6m² tại phần H. Hiện các phần đất tranh chấp bị đơn đã xây dựng nhà và công trình trên đất.

+ Yêu cầu ông Đ, vợ chồng ông Lê Thanh H1, bà Dương Thị Kiều Y trả giá trị theo giá thị trường 800.000 đồng/m² đối với diện tích đất đã lấn chiếm 71,7m tại phần D.

Theo Bản trích đo địa chính số 1480 ngày 24/10/2023 thì diện tích thực tế của thửa đất 373 cộng tất cả các phần tranh chấp, thì diện tích chỉ còn 291 m²:

- Ông T1 được cấp giấy CNQSDĐ thửa 1812, ngày 17/11/2003 diện tích 70m². Nhưng thực tế đang sử dụng phần (I), diện tích 83,7m² và vị trí phần (H), diện tích 33,6m². Ông X có ký giáp ranh trên bản mô tả ranh đất.

- Ông R được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 372, ngày 19/3/2003. Thực tế đang sử dụng phần A, diện tích 269,2m², vị trí B, có diện tích 72,1m², vị trí C, diện tích 5,2m².

- Ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ ngày 07/6/2018 đối với thửa 374, diện tích 145m², nhưng diện tích thực tế 166,7m².

Tại Bản án sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, tuyên:

Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của nguyên đơn ông M đối với bị đơn ông T1, ông R, ông Đ; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1 đối với nguyên đơn ông M; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông R; Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1... là chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông M. Vì các bị đơn đã sử dụng đất thực tế nhiều hơn diện tích đất được Nhà nước công nhận.

Thực tế, hiện nay diện tích thực tế ông M đang sử dụng 75,2m² (gồm phần E

và G) cộng với diện tích tranh chấp $215,8\text{m}^2$ (gồm các phần B, C, D, F, H) là 291m^2 nhỏ hơn diện tích kê khai tại thửa đất 373 là 298m^2 .

Nhận thấy, đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất của ông M, cùng diễn biến thực tế tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/6/2025. Gia đình ông M ở trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975, những phần đất bị lấn chiếm là những phần đất trống. Theo Công văn số 2977 ngày 09/7/2024 về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận thửa đất và diện tích đóng thuế thì ông M cũng đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với thửa đất 373, có diện tích 298m^2 . Đến năm 2018 nguyên đơn ông M tiến hành đăng ký để được cấp giấy CNQSDĐ thì phát sinh tranh chấp với các bị đơn. Như vậy, thực tế các bị đơn sử dụng đất nhiều hơn so với giấy CNQSDĐ được cấp, nên nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông R, trả lại vị trí (B), diện tích $72,1\text{m}^2$ và vị trí (C) diện tích $5,2\text{m}^2$; yêu cầu bị đơn ông T1 trả giá trị đối với vị trí (H) diện tích $33,6\text{m}^2$ và bị đơn ông Đ trả lại giá trị đối với vị trí (D) diện tích $71,7\text{m}^2$ là có căn cứ chấp nhận.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2023 của Hội đồng định giá, do Tòa án thành lập. Đối với giá đất ở nông thôn (ONT) theo giá Nhà nước $1.100.000$ đồng/ m^2 ; giá đất theo giá thị trường $1.600.000$ đồng/ m^2 .

Do vậy, công nhận cho ông M được quyền sử dụng thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, buộc các bị đơn ông T1, ông R, ông Đ trả lại giá trị tại các phần B, C, D, H2

Đối với yêu cầu phản tố của ông R về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông M thống nhất chuyển nhượng cho ông R diện tích $33,2\text{m}^2$ tại phần F thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên công nhận.

Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận một phần, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T1, ông R. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H1. Đối với kháng cáo có căn cứ nên xem xét chấp nhận một phần.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trần Văn M được quyền sử dụng đất tại thửa số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích 291m^2 , MĐSD: T (gồm các phần B, C, D, E, F, G, H theo bản trích

đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Yêu cầu ông Lương Văn R phải tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng để lại trả diện tích đất đã lấn chiếm 72,1m² tại phần B, 5,2m² tại phần C.

- Yêu cầu ông Lại Thành T1 trả giá trị theo giá thị trường 1.600.000 đồng/m² đối với diện tích đất đã lấn chiếm 33,6m² tại phần H2

- Yêu cầu anh Lê Tấn Đ, vợ chồng anh Lê Thanh H1, chị Dương Thị Kiều Y trả giá trị theo giá thị trường đối với diện tích đất đã lấn chiếm 71,7m² tại phần D.

Do đó, để xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cần xem xét phần đất tại thửa số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích 291m² có đủ điều kiện để công nhận cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật hay không. Đồng thời, các phần đất do ông R, ông T1, ông Đ, ông H1, chị Y đang sử dụng có nằm trong phần đất nguyên đơn được công nhận hay không.

[2] Nhận thấy, theo đại diện ông M trình bày thửa đất 373 trước đây do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng. Trên đất có xây căn nhà còn lại toàn bộ phần đất phía sau là đất trống gia đình sử dụng để trồng cây và chăn nuôi, đến năm 2018 ông M thuê công ty Đ2 để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, các bị đơn không đồng ý ký giáp ranh nên mới xảy ra tranh chấp, sau khi xảy ra tranh chấp các bị đơn mới xây nhà. Các bị đơn cũng xác định đất tranh chấp trước đây do ông bà tạo lập, sử dụng ổn định hơn 30 năm. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều chưa có chứng cứ chứng minh đã quản lý, sử dụng đất từ trước khi xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định dùng”. Đồng thời, tại Điều 21 của Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định như sau: “Thời điểm sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ trong đó có Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất, bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ”. Đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ như sổ mục kê ruộng đất của xã T, huyện T, tỉnh Hậu Giang (cũ) lập ngày 28/10/1991 cho thấy thửa đất số 373, diện tích 298m² do ông Trần Kim X đứng tên trong sổ mục kê, Công văn số 2977 ngày 09/7/2024 của Chi cục thuế khu vực C2 - Thới Lai xác nhận ông M là người đóng thuế quyền sử dụng 298m², hiện tại ông M là người đang quản lý, sử dụng một phần thửa đất 373. Mặt khác, vợ chồng ông X, bà Đ1 đã chết, các con ông X, bà Đ1 đều thống nhất từ chối nhận thừa kế thửa đất 373 và giao lại thửa đất này cho ông M sở hữu, sử dụng. Từ cơ sở trên cho thấy ông M có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 373;

[3] Tuy nhiên, theo sổ mục kê thửa đất 373 có diện tích 298m² nhưng thửa đất này chưa được đo đạc, xác định diện tích, ranh giới mốc giới cụ thể, hiện nay

có một phần đang tranh chấp với các bị đơn. Do đó, để có cơ sở công nhận cho ông M diện tích đất bao nhiêu tại thửa 373 cần xem xét đến tính pháp lý cũng như quá trình sử dụng đất thực tế các phần đất tranh chấp của các đương sự;

[3.1] Đối với phần đất tại vị trí H, diện tích $33,6m^2$ bị đơn ông Lại Thanh T đang quản lý. Nhận thấy theo Bản đồ địa chính, thửa đất 373 và 374 cùng tiếp giáp với đường tỉnh 921, nằm cạnh nhau và đều có hành lang lộ giới là 10m. Năm 2003 ông Lê Ngọc T5 chủ sử dụng thửa đất 374 có chuyển nhượng cho ông Lại Thanh T một phần thửa 374 với diện tích $5 \times 24 = 120m^2$ (trong đó có phần nằm trong hành lang lộ giới $5 \times 10 = 50m^2$). Vị trí phần đất chuyển nhượng là ngang trước tiếp giáp với đường tỉnh 921 và có 01 cạnh tiếp giáp với thửa 373. Quá trình ông T thực hiện thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất ông X có ký giáp ranh. Điều này được thể hiện tại Biên bản thẩm tra, xác minh ranh giới thửa đất ngày 26/8/2003 của xã T. Như vậy, mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được quyền sử dụng $70m^2$ đất nhưng thực tế ông nhận chuyển nhượng $120m^2$, ông X biết và ký giáp ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay. Hiện tại thực tế sử dụng đất của ông T chiều ngang vẫn 05m và tổng diện tích $116m^2$ trong đó có phần nằm trong hành lang lộ giới $40m^2$. Như vậy, phần đất này tương đương với phần đất ông T nhận chuyển nhượng năm 2003. Do đó, ông M yêu cầu được công nhận phần đất $33,6m^2$ ông T đang sử dụng là không có cơ sở.

[3.2] Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí B, C tổng diện tích $77,3m^2$ ông R đang quản lý, sử dụng. Ông R yêu cầu được công nhận các phần đất này vì cho rằng các phần đất này do ông bà tạo lập và để lại, gia đình ông đã quản lý sử dụng hơn 30 năm. Tuy nhiên, phần đất này thuộc thửa 373, ông R không có chứng cứ nào chứng minh đất này có nguồn gốc của ông bà và đã sử dụng hơn 30 năm. Bởi căn cứ vào các Biên bản xem xét thẩm định ngày 04/5/2021, ngày 29/6/2023 thì căn nhà gia đình ông R xây dựng giá trị còn lại là 80%, thể hiện căn nhà này mới được xây dựng thời gian gần đây khoảng năm 2018 là thời điểm ông M cho rằng xảy ra tranh chấp. Mặt khác, theo hồ sơ thể hiện, ông R được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lương Văn T8 để lại tại thửa đất 372, thửa đất này tiếp giáp với thửa đất 373 của ông X. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R được công nhận $295m^2$ tại thửa đất 372, theo Bản trích đo địa chính số 1480 thì thực tế sử dụng đất của ông R tại thửa 372 là $269,2m^2$ còn thiếu $25,8m^2$ nhưng cộng thêm phần đất tranh chấp ông đang sử dụng tại vị trí B,C thì thửa $51,5m^2$. Phần đất vị trí B tiếp giáp với thửa đất 372. Như vậy, có cơ sở công nhận cho ông R quyền sử dụng đất $25,8m^2$ tại vị trí B, phần còn lại của vị trí B diện tích $46,3m^2$ và vị trí C diện tích $5,2m^2$ (tổng $51,5m^2$) là không có cơ sở chấp nhận. Phần đất này ($51,5m^2$) thuộc thửa 373 và ông M là người đóng thuế nên công nhận cho nguyên đơn là hợp lý. Tuy nhiên, hiện tại trên các phần đất này phía gia đình ông R đã xây nhà kiên cố cũng như làm đường thoát nước chung, trong quá trình xây dựng chưa có chứng cứ thể hiện nguyên đơn có phản đối. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng có yêu cầu nhận giá trị quyền sử dụng đất nên để đảm bảo quyền lợi của các bên cần buộc ông R trả lại giá thị trường đối với phần đất có diện tích $51,5m^2$. Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2023 thì giá thị trường đối với các thửa đất trên có giá

1.600.000đồng/m² các đương sự cũng thống nhất với kết quả định giá này. Do đó, số tiền ông R phải trả cho ông M là 51,5m² x 1.600.000 đồng = 82.400.000 đồng.

[3.3] Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí D, diện tích 71,1m² ông H1 đang quản lý, sử dụng. Nhận thấy phần đất này nằm trong thửa đất 373 do ông X đứng tên, ông M là người đóng thuế. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy giá trị còn lại của căn nhà này là 85% như vậy, căn nhà này cũng mới được xây dựng gần đây. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ nhưng kết quả đo đạc tại Bản trích đo địa chính thể hiện phần đất này thuộc thửa đất 373 đồng thời ông H1 không có chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc đất của ông bà cũng như đã sử dụng ổn định hơn 30 năm. Do đó, ông H1 yêu cầu được công nhận phần đất này là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện tại trên các phần đất này phía gia đình ông H1 đã xây nhà kiên cố, trong quá trình xây dựng chưa có chứng cứ thể hiện nguyên đơn có phản đối. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng có yêu cầu nhận giá trị quyền sử dụng đất nên để đảm bảo quyền lợi của các bên cần buộc ông H1 trả lại giá thị trường đối với phần đất 71,7m² tương đương số tiền 114.720.000 đồng.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 373 của ông M là có cơ sở chấp nhận một phần với tổng diện tích 231,6m² thể hiện tại một phần vị trí B (diện tích 46,3m²) các vị trí C, D, E, F, G, H2 Phần đất còn lại của vị trí B diện tích 25,8m² và vị trí H không được chấp nhận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 29 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS- ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

2.1. Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M.

- Công nhận cho ông Trần Văn M được quyền sử dụng thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện C, TP . Cần Thơ, diện tích 231,6m², MĐSD: T tại một phần vị trí B (diện tích 46,3m²), các vị trí C, D, E, F, G.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn M về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 33,6m² tại phần H và phần còn lại của vị trí B diện tích 25,8m²,

đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Thanh T.

Công nhận cho ông Lại Thanh T được quyền sử dụng đất tại phần H – diện tích 33,6m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận một phần phản tố của ông Lương Văn R về việc công nhận phần đất diện tích 25.8m² tại vị trí B. Không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn R về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 46,3m² tại vị trí B, diện tích 5,2m² tại vị trí C, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ông Lương Văn R được quyền sử dụng phần đất tại vị trí B diện tích 72,1m² và vị trí C diện tích 5,2m². Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Ông R có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn M số tiền 82.400.000 đồng (tám mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

3.2. Công nhận sự tự nguyện của ông Lương Văn R sử dụng phần đất tại vị trí C diện tích 5,2m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ làm lối thoát nước chung.

3.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và ông Lương Văn R. Ông Lương Văn R được quyền sử dụng đất diện tích 33,2m² tại vị trí F thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí D – diện tích 71,7m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Thanh H1 được quyền sử dụng phần đất tại vị trí D – diện tích 71,7m². Ông H1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn M số tiền 114.720.000 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

(Tất cả vị trí đất tại các mục 2, 3, 4 được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số: 1480/TTKTTNMT ngày 15/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C kèm theo).

5. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Văn M, ông Lê Thanh H1, ông Lương Văn R mỗi người phải chịu 6.667.000 đồng (sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Ông M đã tạm ứng chi phí 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Ông H1, ông R có trách nhiệm hoàn lại cho ông M mỗi người 6.667.000 đồng (sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

6. Án phí dân sự:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn M được nhận lại 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 013366, 013367, 013368,

013369 cùng ngày 13/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ2, thành phố Cần Thơ.

Ông Lại Thanh T được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007956 ngày 21/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ2, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ông H1 được chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007955 ngày 21/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ2 thành án phí.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M không phải chịu.

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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:

- VKSND TP.Cần Thơ;
- TAND huyện Cờ Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan