

**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: 686/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 12 năm 2025
V/v: Tranh chấp đòi lại 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 Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: 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 tòa: Ông Trần Ngọc Đ - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 12 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 197/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2036/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lâm Thị Ú, sinh năm 1947; vắng mặt.

2. Ông Võ Dương H, sinh năm 1946; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường L, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Hoài P, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: LK A đường C, Khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ; theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 12 năm 2025; có mặt ngày 11/12/2025, vắng mặt lúc tuyên án.

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị Mỹ N, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ); có mặt ngày 11/12/2025, vắng mặt lúc tuyên án.

2. Bà Võ Thị Mỹ N1, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ); địa chỉ liên hệ: Số C, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ); có mặt ngày 11/12/2025, vắng mặt lúc tuyên án.

3. Bà Lâm Ngọc L, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số F, đường N, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Số E đường P, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ); theo Văn bản ủy quyền 12 tháng 7 năm 2024; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

2. Bà Trịnh Thị Cẩm H1, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Ấp L, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ); địa chỉ liên hệ: Số C, đường T, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là các ông bà Lâm Thị Ú, Võ Dương H; bị đơn là bà Lâm Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- Nguyên đơn là ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú trình bày:

Quyền sử dụng 9.356,8m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Dương H và bà

Lâm Thị Ú. Thửa đất này có một phần cạnh hướng Bắc tiếp giáp với thửa đất 101 của bà Võ Thị Mỹ N, có số đo 23m, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận ngày 13/4/2007 với diện tích 1.114,7m². Các bên sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Ngày 24/10/2017, bà N làm đơn đăng ký cấp lại giấy chứng nhận nhưng kê khai diện tích đất tăng lên 1.350,4m². Ngày 13/12/2017, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 103,5m² (dài 4,5m x ngang 23m) lấn chiếm của ông H, bà Ú. Năm 2022, bà N xây dựng công trình trên phần đất lấn chiếm của gia đình nguyên đơn. Năm 2023, ông H, bà Ú khiếu nại và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M đã ban hành Báo cáo số 37 ngày 22/3/2023, tuy nhiên vào cuối năm 2023 bà N vẫn tiến hành chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Võ Thị Mỹ N1. Ngày 06/12/2023, bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.350,4m² đất nêu trên. Vì vậy, ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú khởi kiện bà Võ Thị Mỹ N và Võ Thị Mỹ N1 yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 759885 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Võ Thị Mỹ N1 ngày 06/12/2023 đối với diện tích 69,6m², tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; buộc bà Võ Thị Mỹ N và bà Võ Thị Mỹ N1 cùng gia đình nhỏ cọc ranh, di dời tài sản trên đất để trả lại cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú phần đất có diện tích 69,6m², thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với bà Lâm Ngọc L: Quyền sử dụng 9.356,8m² đất thuộc thửa đất số 35 có nguồn gốc do ông H, bà Ú nhận chuyển nhượng của nhiều người trong đó có đất của ông Bùi Văn T, có cạnh hướng Bắc tiếp giáp với thửa đất số 20 của ông Lâm T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/2003 với diện tích 1.741,2m². Ngày 18/11/2011, vợ chồng ông T1 đã tặng cho con là bà Lâm Ngọc L toàn bộ thửa đất này nhưng diện tích đất sử dụng thực tế là 1.929,5m². Ngày 22/02/2011, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 1.929,5m² đất nêu trên. Đến khoảng tháng 9/2023, bà L tiến hành cắm cọc ranh lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất trên và cắm cọc lấn chiếm qua thửa đất số 33 khoảng 100m². Vì vậy, ông H và bà Ú khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 875294 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lâm Ngọc L ngày 22/02/2011 đối với diện tích 235,73m², tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; buộc bà Lâm Ngọc L cùng gia đình nhỏ cọc ranh, trả lại cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú phần đất có diện tích 93,63m², thuộc một phần thửa đất số 35 và diện tích 142,1m², thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn là bà Võ Thị Mỹ N và bà Võ Thị Mỹ N1 thống nhất trình bày:

Thửa đất số 101 có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng của bà H2 và được cấp giấy chứng nhận vào năm 2007 với diện tích 1.114,7m². Năm 2011, bà N xây dựng tường rào và làm cây xăng thời gian hơn 02 tháng

nhưng gia đình ông H không tranh chấp. Bà N chừa trụ đá ranh sau đó xây tường rào. Năm 2017, sau khi làm lộ xong, bà N đăng ký cấp lại giấy chứng nhận thì có diện tích tăng lên thành 1.350,4m². Phần diện tích tăng thêm là lộ giới chứ không phải đất của nguyên đơn. Vì vậy, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Ú.

- Bị đơn là bà Lâm Ngọc L trình bày:

Đất có nguồn gốc do bà L được cha là ông Lâm Thanh T2 cho vào năm 2011. Trước khi lập hợp đồng tặng cho, đất đã được đo đạc thực tế, có tứ cận giáp ranh cụ thể. Vì vậy, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà L còn có đơn phản tố cho rằng: Năm 1976, ông Lâm T1 nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn P1 phần đất có diện tích 5.800m². Đến năm 1979, Ủy ban nhân dân huyện M trưng dụng bàn giao cho nhà máy sản xuất nước đá trực thuộc Văn phòng Huyện ủy huyện M khai thác sử dụng. Gia đình ông T1 khiếu nại đến năm 2003 thì Ủy ban nhân dân tỉnh S quyết định trả lại diện tích 1.741,2m², còn phần đất diện tích 3.907,1m² thì trưng dụng bàn giao cho nhà máy sản xuất nước đá trực thuộc Văn phòng Huyện ủy huyện M khai thác sử dụng. Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất này đã bị trưng dụng giao cho cá nhân ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú. Vì vậy, bà L yêu cầu ông H và bà Ú trả lại cho Văn phòng Huyện ủy huyện M diện tích 2.215,5m².

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Ngọc L ngày 22/02/2011 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được thực hiện trên cơ sở đơn đề nghị, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, cơ quan chuyên môn không đo đạc thực tế hiện trạng đất mà lấy sản phẩm trích lục bản đồ địa chính thửa đất từ đơn vị tư vấn để lập hồ sơ. Ủy ban nhân dân huyện M không có ý kiến, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Dương H, bà Lâm Thị Ú đối với bà Võ Thị Mỹ N, bà Võ Thị Mỹ N1 về việc:

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 759885 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Võ Thị Mỹ N1 ngày 06/12/2023 đối với diện tích 69,6m², tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Yêu cầu buộc bà Võ Thị Mỹ N và bà Võ Thị Mỹ N1 cùng gia đình nhỏ cọc ranh, di dời tài sản trên đất để trả lại cho ông Võ Dương H và bà Lâm

Thị Ú phần đất có diện tích 69,6m², thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Dương H, bà Lâm Thị Ú đối với bà Lâm Ngọc L về việc:

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 875294 do Ủy ban dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lâm Ngọc L ngày 22/02/2011 đối với diện tích 235,73m², tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Yêu cầu buộc bà Lâm Ngọc L cùng gia đình nhỏ cọc ranh, trả lại cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú phần đất có diện tích 267,3m², thuộc một phần thửa đất số 33 và một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Dương H, bà Lâm Thị Ú đối với bà Lâm Ngọc L:

Buộc bà Lâm Ngọc L cùng gia đình nhỏ cọc ranh, trả lại cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú phần đất có diện tích 117,8m², thuộc một phần thửa đất số 33 và một phần thửa đất số 35, cùng tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp cho bà Võ Thị Mỹ N1 ngày 06/12/2023 đối với thửa đất số 101 và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Lâm Ngọc L ngày 22/02/2011 đối với thửa đất số 20, cùng tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho đúng với hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, bà Lâm Thị Ú và ông Võ Dương H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà Lâm Ngọc L kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lâm Thị Ú và ông Võ Dương H do ông Trương Hoài P đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lâm Ngọc L do ông Nguyễn Hùng C đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan tới yêu cầu độc lập của bà L để xét xử lại.

Người đại diện theo quyền của ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú trình bày:

Diện tích 9.356,8m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Ú là hợp pháp. Ngày 13/12/2017, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 103,5m² (dài 4,5m x ngang 23m) lấn chiếm của ông H, bà Ú. Năm 2022, bà N xây dựng công trình trên phần đất lấn chiếm của gia đình nguyên đơn và sau đó chuyển nhượng cho bà Võ Thị Mỹ N1. Theo bản vẽ sơ đồ hiện trạng thửa đất thể hiện rõ phần diện tích bà N, bà N1 lấn chiếm của ông H, bà Ú là 69,6m² đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên buộc bà N, bà N1 phải trả cho ông H, bà Ú diện tích đất lấn chiếm này.

Thửa đất số 20 của ông Lâm T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/2003 với diện tích đất là 1.741,2m². Ngày 18/11/2011, vợ chồng ông T1 đã tặng cho con là bà Lâm Ngọc L toàn bộ thửa đất này nhưng ngày 22/02/2011, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.929,5m² đất. Trong quá trình sử dụng đất, bà L tiến hành cắm cọc ranh lấn chiếm của nguyên đơn một phần đất có diện tích 93,63m² thuộc một phần thửa đất số 35 và diện tích 142,1m² thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chỉ buộc bà L trả lại diện tích 117,8m² đất là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bà L phải trả lại toàn bộ diện tích đã lấn chiếm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Ngọc L trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Lâm T1 nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn P1 từ năm 1976 với diện tích đất là 5.800m² để cất nhà và trồng cây ăn trái. Năm 1979, Ủy ban nhân dân huyện M trưng dụng đất giao cho nhà máy N thuộc Văn phòng Huyện ủy huyện M sử dụng. Ông T1 đã khiếu nại nhiều năm. Ngày 23/6/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh S ban hành Quyết định số 34 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65 ngày 20/6/2001 về việc giải quyết bồi hoàn giá trị sử dụng 5.800m² đất cho ông T1. Như vậy, diện tích đất ông T1 có quyền sử dụng hợp pháp là 5.800m² đất, trong đó diện tích trưng dụng là 3.907,1m² trả cho ông T1, còn lại 1.741,2m² là lộ giới. Khi Nhà nước ổn định diện tích 1.741,2m² đất này thì ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình ông T1 đã cắm trụ đá sử dụng đất ổn định cho đến khi cho lại con gái là bà L, bà L tiếp tục sử dụng cho đến nay.

Ngày 22/02/2011, bà L được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.929,5m² (chưa trừ lộ giới và việc đo vẽ không chính xác); việc sử dụng đất vẫn ổn định theo ranh đất cũ mà ông T1 đã cắm ranh sau khi nhận được Quyết định số 34 ngày 23/6/2001; hơn nữa, thửa đất 20 có cạnh hướng Tây giáp với rạch, không giáp với đất của ông H, bà Ú thì không thể có sự việc lấn chiếm đất được.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để đo đạc, thẩm định, xác minh lại nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 20 của bà L.

Bà Võ Thị Mỹ N trình bày:

Gia đình bà sử dụng đất ổn định từ nhiều năm không có tranh chấp, hiện nay đất của gia đình bà Ú vẫn dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể cho rằng bà lấn đất của bà Ú được. Diện tích đất của bà tăng thêm không phải do lấn đất của nguyên đơn mà là do Nhà nước thu hẹp lại lộ giới đường T. Kháng cáo của ông H, bà Ú là không có cơ sở, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn.

Bà Võ Thị Mỹ N1 trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

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.

Về nội dung: Theo hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh giáp thửa đất số 35 và 101 là một đường thẳng nhưng qua đo đạc thực tế thì bị gấp khúc do biến động thực tế nên thửa đất số 101 đo theo hướng ngược lại nên cũng bị gấp khúc qua thửa đất số 35. Vì vậy, chưa có đủ cơ sở xác định có sự lấn chiếm đất giữa các chủ sử dụng thửa đất 101 và 35. Mặt khác, theo bản vẽ hiện trạng, thửa đất số 101 có chiều dài hai cạnh tính từ thửa đất số 35 ra đường T thì cạnh ở hướng Nam có chiều dài 62,1m (51,1m + 11m) và cạnh ở hướng Bắc có chiều dài 62,2m (51,1m + 11,1m); đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế tương ứng với cạnh ở hướng Nam (gồm diện tích đất tranh chấp) có chiều dài 59,99m (2,09m + 48,99m + 1,84m + 5,82m + 1,25m) là còn thiếu 2,11m và cạnh ở hướng Bắc (gồm diện tích tranh chấp) có chiều dài 59,95m (3,95m + 47,07m + 1,15m + 6,53m + 1,25m) là còn thiếu 2,25m. Với kết quả đo đạc này cho thấy chiều dài của hai cạnh của thửa đất số 101 đều bị thiếu so với ghi nhận tại giấy chứng nhận đã cấp cho bà H2 sau này là bà N. Đồng thời trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H2, gia đình bà N đã xây dựng tường rào ngăn cách với thửa đất số 35 và lấp đất cây xăng từ năm 2011 mà không có bất cứ khiếu nại hay tranh chấp nào từ phía ông H, bà Ú. Điều này cũng được chủ thầu xây dựng là ông Lương Tuấn S xác nhận tại thời điểm xây dựng tường rào và cây xăng thì ông H, bà Ú có biết nhưng không phản đối theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2025. Vì vậy, ông H và bà Ú khởi kiện bà N, bà N1 yêu cầu trả lại diện tích 69,6m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ.

Đối với diện tích 1.741,2m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 63 có chiều ngang phía sau giáp với rạch và thửa đất số 33 là 15m có nguồn gốc của ông Lâm T1. Ngày 22/02/2011, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này trên cơ sở hợp đồng tặng cho từ ông T1. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L lại thể hiện chiều ngang phía sau giáp với rạch và thửa đất số 33 là 18,78m. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông Lâm T1 trước đó có biến động tăng thêm 3,78m chiều dài, nên tổng diện tích được cấp là 1.929,5m², tăng thêm 188,3m². Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không chứng minh được phần diện tích dôi dư do nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho là nhận chuyển nhượng hay nhận tặng cho để làm tăng số đo và diện tích so với giấy chứng nhận cấp lần đầu cho ông T1. Vì vậy, trên cơ sở đo đạc thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải trả cho nguyên đơn diện tích 117,8m² là có căn cứ.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Ú, bà L 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Ú, ông Võ Dương H và đơn kháng cáo của bà Lâm Ngọc L 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, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Lâm Thị Ú, ông Võ Dương H và bà Lâm Ngọc L như sau:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ú và ông Võ Dương H về việc buộc bà Võ Thị Mỹ N, Võ Thị Mỹ N1 trả lại diện tích 69,8m² đất thuộc thửa đất số 101 tờ bản đồ số 63:

Diện tích 9.356,8m² đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Dương H và bà Lâm Thị Ú ngày 22/4/2004. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất trên có diện tích thực tế (không bao gồm diện tích đất tranh chấp) là

9.888,5m². Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế tăng thêm 531,7m² so với diện tích được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Giáp ranh thửa đất số 35 là thửa đất số 101 có diện tích 1.114,7m² được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Mỹ N vào ngày 13/4/2007. Đến ngày 24/10/2017, bà N làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng với diện tích kê khai, đăng ký là 1.350,4m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017. Năm 2023, bà N lập hợp đồng tặng cho bà N1 toàn bộ thửa đất này. Ngày 06/12/2023, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.350,4m² đất nêu trên. Như vậy, diện tích đất sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đã tăng thêm 235,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu.

[3.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N ngày 13/4/2007 thể hiện: Cạnh hướng Nam của thửa đất số 101 tiếp giáp với thửa đất số 107 có chiều dài 62,1m tính từ mặt đường T tới hết đất phía trong, bao gồm cả phần diện tích thuộc lộ giới; cạnh hướng Bắc có chiều dài 63,9m. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho bà N vào ngày 13/12/2017 thể hiện: Chiều dài cạnh hướng Nam tiếp giáp thửa số 107 là 62,96m (tăng thêm so với giấy chứng nhận cũ là 0,86m); chiều dài cạnh hướng Bắc tiếp giáp với thửa đất số 102 là 62,73m (ngắn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là 1,17m).

[3.4] Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H3 Thành lập ngày 24/9/2024 thì: Thửa đất số 101 có cạnh ở hướng Nam, bao gồm diện tích đất tranh chấp, có chiều dài 58,74m (2,09m + 48,99m + 1,84m + 5,82m), thiếu so với số đo (62,96m) ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,22m; và cạnh ở hướng Bắc tiếp giáp thửa 102 có chiều dài 58,7m (3,95m + 47,07m + 1,15m + 6,53m), thiếu so với số đo (62,73m) ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,03m.

[3.5] Như vậy, các thửa đất số 35 và 101 đều có sự biến động về diện tích đất sử dụng thực tế so với diện tích được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được Cơ quan quản lý đất đai địa phương có ý kiến lý giải về sự tăng thêm này nên chưa đủ cơ sở xác định có hay không sự việc lấn chiếm đất giữa ông H, bà Ú với bà N, bà N1.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Ú buộc bà L nhỏ cọc ranh trả lại diện tích 93,63m² thuộc một phần thửa đất số 35 và diện tích 142,1m², thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 63, tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với tổng diện tích đất đo đạc thực tế của thửa đất số 33 và 35 là 385,4m², thấy rằng:

[4.1] Như đã nhận định ở tiểu mục [3.1] nêu trên, diện tích thực tế mà gia đình ông H, bà Ú đang quản lý, sử dụng lớn hơn diện tích được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 531,7m². Trong khi đó, phần diện tích 1.741,2m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 63 (chiều ngang phía sau

giáp với rạch và thửa đất số 33 là 15m) có nguồn gốc do ông Lâm Thanh T2 cho bà Lâm Ngọc L, nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L lại thể hiện chiều ngang phía sau giáp với rạch và thửa đất số 33 là 18,78m, là có biến động tăng thêm 3,78m chiều ngang, nên tổng diện tích đất sử dụng thực tế tăng thêm là 188,3m². Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế của ông H, bà Ú cũng như của bà L đều lớn hơn so với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và tương tự tranh chấp giữa ông H, bà Ú với bà N, bà N1, phần diện tích tăng thêm của các thửa đất số 35, 33, 20 chưa được Cơ quan quản lý đất đai có ý kiến nên cũng chưa đủ cơ sở pháp lý vững chắc để xác định có hay không việc lấn chiếm đất giữa các đương sự này.

[4.2] Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà L còn trình bày, phần diện tích 1.741,2m² đất thuộc thửa đất số 20 là một phần của diện tích 5.800m² đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh S đã bồi hoàn giá trị sử dụng cho ông Lâm T1 theo Quyết định số 34/QĐ.GQKT.03 ngày 23/6/2003 có nội dung sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/QĐ.GQKT.01 ngày 20/6/2001; mà theo đó ông T1 có quyền sử dụng đối với diện tích 5.800m² đất, trong đó diện tích đất trung dụng là 3.907,1m² trả cho ông T1, phần còn lại 1.741,2m² là lộ giới. Sau khi ổn định diện tích quy hoạch lộ giới, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.741,2m² đất này; gia đình ông T1 đã cấm trụ đá sử dụng đất ổn định cho đến khi cho lại con gái là bà L, bà L tiếp tục sử dụng cho đến nay. Đến ngày 22/02/2011, bà L được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.929,5m² (chưa trừ lộ giới và việc đo vẽ không chính xác); việc sử dụng đất vẫn ổn định theo ranh đất cũ mà ông T1 đã cấm ranh sau khi nhận được Quyết định số 34 ngày 23/6/2001. Hơn nữa, thửa đất 20 có cạnh hướng Tây giáp với rạch, không giáp với đất của ông H, bà Ú thì không thể có sự việc lấn chiếm đất được. Như vậy, nếu trong trường hợp ông T1 và sau này là bà L sử dụng đất ổn định theo ranh từ năm 2001 cho đến nay thì không có cơ sở xác định bà L lấn chiếm đất của ông H, bà Ú. Do đó, nội dung này cũng cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ để xác minh làm rõ mới có đủ căn cứ pháp lý giải quyết vụ án.

[5] Bên cạnh đó, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân huyện M có ý kiến về sự biến động tăng thêm của thửa đất số 101 và thửa đất số 20 cùng tờ bản đồ số 63 nêu trên, nhưng chưa được các cơ quan chuyên môn này trả lời đầy đủ, đúng trọng tâm. Mặt khác, diện tích thực tế của thửa đất số 35 hiện tại có tăng thêm 531,7m² so với diện tích được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ lý do vì sao có sự tăng thêm này. Đồng thời, Sơ đồ hiện trạng thửa đất 20, 30, 33, 35, 101 do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 24/4/2025 và Sơ đồ hiện trạng thửa đất 20, 30, 33, 35, 101 do Công ty TNHH H3 Thành lập ngày 24/9/2024 đều chưa có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Sóc Trăng nên Sơ đồ hiện trạng này không phải là căn cứ pháp lý giải quyết vụ án.

[6] Với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập thì chưa có đủ căn cứ vững chắc xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hay bị đơn. Do đó, để đảm bảo cho việc thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ cũng như bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung. Khi giải quyết lại vụ án, cần làm rõ những nội dung như đã phân tích ở phần trên; trong trường hợp các bên đã sử dụng đất ổn định và xác định được đất tranh chấp thuộc thửa đất nào thì cần công nhận cho chủ sử dụng thửa đất đó là phù hợp.

[7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Dương H, bà Lâm Thị Ú và kháng cáo của bà Lâm Ngọc L; không chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị Ú, ông Võ Dương H do ông Trương Hoài P đại diện; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Ngọc L do ông Nguyễn Hùng C đại diện.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ); chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ú, ông Võ Dương H, bà Lâm Ngọc L không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường

