

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án: 578/2025/DS-PT

Ngày 30 - 5 - 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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tươi

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Mai Xuân Thành

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 408/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDD)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1529/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Thanh S, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Hồ Văn A, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (ông A có mặt, bà Đ vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là “UBND”) huyện P; Địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Hồ Minh T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; Chỗ ở hiện nay: Số nhà E, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

4. Bà Dương Ngọc D, sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Bà Hồ Thị Mộng T2, sinh năm 1999 (vắng mặt);

6. Bà Hồ Thị Ngọc T3, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

7. Ông Hồ Thanh L, sinh năm 1969; HKTT: Ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; Chỗ ở hiện nay: Không rõ (vắng mặt).

8. Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

9. Bà Hồ Thanh Kim T4, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Văn A và bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hồ Thanh S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp ông Hồ Thái T5 khai phá trước năm 1975 đến năm 1980 cho lại ông Hồ Thanh Q, chiều ngang 07m dài 30m, do ông Q chưa có nhu cầu sử dụng nên tạm giao lại cho anh ruột ông là Hồ Thái B quản lý giùm, sự việc được người thân và những người dân sinh sống tại địa phương biết rõ. Đến năm 2008 ông Q về địa phương sinh sống nên ông Hồ Thái B đồng ý trả lại đất cho ông Q. Khi ông B giao đất cho ông Q có ông Lê Quốc T6, ông Lê Văn D1 (ngụ cùng ấp), ông Hồ Văn A, Hồ Văn L1, Hồ Thị L2 (con ruột ông Hồ Thái B) chứng kiến. Ông T6, ông D1 là người trực tiếp cặm ranch đất theo sự xác định của ông Q và ông B diện tích ngang 07m dài 30m. Ông Q làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất; tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 23/3/2008 do đại diện ấp 1B tổ chức, được UBND xã P và tại đơn xin cấp GCN.QSĐĐ ở, xác nhận về nguồn gốc đất là của ông Hồ Thái T5 khai phá vào năm 1945 nay cho con ông Hồ Thanh Q vào năm 1980, chính ông Hồ Thái B, ông Hồ Văn A, Hồ Văn L1, Hồ Thị L2, cùng ký tên xác định nguồn gốc đất và đất không có tranh chấp. Khi ông Q về ở thì phần đất có cái đìa, ông Q đã san lấp và cất nhà tạm ở, đến năm 2014 ông được Nhà nước cấp cho căn nhà tình nghĩa và đã xây dựng kiên cố trên phần đất này.

Khoảng năm 2019, ông Q bị bệnh và đã qua đời nên chưa đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp GCN.QSĐĐ. Ông Q chết để lại toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên cho ông Hồ Thanh S quản lý, cũng không phát sinh tranh chấp. Nhưng đến năm 2021 ông A xây dựng phần sân xi măng, nhà vệ sinh lần

qua phần đất bên ông S có chiều ngang 0,6m, dài 24m, theo đo đạc thực tế là 14,5m² nên phát sinh tranh chấp và ông S phát hiện toàn bộ diện tích đất ông Q để lại ông Á được cấp GCN.QSDD.

Nay, ông S đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Á, bà Đ trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,6m, dài 24m, theo đo đạc thực tế là 14,5m², thuộc một phần thửa đất số 286 tờ bản đồ số 31 cấp cho hộ ông Hồ Văn Á. Yêu cầu hủy một phần GCN.QSDD do UBND huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 31/7/2009 tại thửa đất số 286 tờ bản đồ số 31 đối với diện tích đất do ông S đang quản lý, sử dụng có chiều ngang 07m dài khoảng 30m (theo đo đạc thực tế là 216,2m²); đồng thời yêu cầu công nhận diện tích đất trên cho ông S.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, ông S yêu cầu buộc ông Á, bà Đ có trách nhiệm hoàn trả giá trị căn nhà và các tài sản khác trên phần đất tranh chấp cho ông theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết, ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất thuộc Kênh T Tế có diện tích qua đo đạc thực tế là 84,5m² tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Hồ Thái B khai phá, cho con trai Hồ Văn Á vào năm 1983, ông Á cất nhà ở ổn định và liên tục từ năm 1983 đến nay. Năm 2008, vợ chồng ông Á đăng ký kê khai xin cấp GCN.QSDD. Tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/3/2008 xác định nguồn gốc đất như sau: “*Do ông Hồ Thái B khai phá, cho con trai Hồ Văn Á vào năm 1983, cất nhà ở ổn định và liên tục từ năm 1983 đến nay*”, được những người tham gia cuộc họp thống nhất ký tên; ông Tô Văn N là Trưởng ấp A chủ trì cuộc họp, sau đó được UBND xã P xác nhận cùng ngày 21/3/2008. Ông Á, bà Đ đã được UBND huyện P cấp GCN.QSDD số AP 888646 vào ngày 31/7/2009 tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 với diện tích 620,4m² trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 320,4m² đất trồng cây lâu năm. Hiện trạng phần đất tại thửa 286 khi vợ chồng ông Á được tặng cho, có một phần đất trũng (đất ao đìa) nằm giáp với mé kênh Trưởng Tế (là phần đất đang tranh chấp); phần đất đìa có chiều ngang khoảng 03 tầm (loại tầm 03m), chiều dài khoảng 10 tầm.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Á đã bỏ công sức lấy đất từ vị trí khác để san lấp hết phần đất đìa thành hiện trạng như hiện nay. Cặp với mé kênh Trưởng Tế thì vợ chồng ông Á trồng D2 để lấy trái ăn và nhằm ngăn ngừa sạt lở đất; hàng Dừa đến nay đã chặt nhiều cây, chỉ còn lại 04 cây thể hiện tại biên bản đo đạc của Tòa án. Vợ chồng ông Á đã cất nhà kiên cố trên thửa đất 286 và các công trình phụ khác, trong đó có 02 phần nhà vệ sinh trước năm 2008 thể hiện tại biên bản đo đạc của Tòa án.

Ông Hồ Thái B (là cha ruột ông Á) và ông Hồ Thanh Q (là cha ruột ông S) đều là con ruột của cụ Hồ Thái T5. Cụ T5 đã chết vào năm 1968. Khi cụ T5 chết

thì ông Q đi tham gia kháng chiến, không có nhận đất của cụ T5. Sau năm 1975, ông Q công tác và sinh sống tại huyện G, khi không làm việc nữa thì về sinh sống tại huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Năm 2010, ông Q quay về địa phương và nói là ông thuộc diện người có công nên được Nhà nước cho hưởng chế độ nhà đồng đội. Tiền đề để được hỗ trợ tiền làm nhà là phải có phần đất tại địa phương. Ông Q đã hỏi vợ chồng ông Á để mượn một phần đất để cất nhà đồng đội. Vợ chồng ông Á thấy chú nghèo khó, không có được căn nhà che nắng, che mưa trong những ngày xế chiều, nên đã đồng ý cho chú mượn một phần đất đủ để cất nhà. Giữa chú cháu ruột nên việc cho mượn không có làm giấy tờ, cũng không có Ấn định thời gian mượn. Tại thời điểm cho mượn đất đã có 02 phần nhà vệ sinh và 04 cây Dừa. Ông Á không có ký tên tại 02 tài liệu do nguyên đơn cung cấp là “*Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã P xác nhận ngày 08/6/2010 và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 23/3/2008*”, ông Á chỉ biết về 02 tài liệu này khi sự việc tranh chấp.

Năm 2019, ông Q chết thì ông S trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất nêu trên; vợ chồng ông Á cũng đồng ý để ông S tiếp tục ở trên đất. Hiện nay, ông S tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do đó, nay vợ chồng ông Á không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Đồng thời có yêu cầu phản tố buộc ông S trả lại phần đất theo số liệu đo đạc thực tế của Tòa án có chiều ngang giáp đường bê tông là 11,1m, chiều ngang phía sau hậu là 9,1m, chiều dài 30m, thuộc một phần thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31, tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Trường hợp ông S không đồng ý giao đất thì phải trả giá trị đất cho vợ chồng ông Á 30.000.000 đồng/mét ngang, chiều dài hết đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa ông S và ông Á có nguồn gốc của ông Hồ Thái T5 cho ông Q. Ông S ở cùng với ông Q nên sau khi ông Q chết phần đất này cho lại ông S. Ông là con của ông Q và ông cũng thống nhất việc cho này, không yêu cầu quyền lợi gì của ông trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thanh Kim T4:

Phần đất tranh chấp giữa ông S và ông Á có nguồn gốc của ông Hồ Thái T5 cho ông Q. Ông S ở cùng với ông Q nên sau khi ông Q chết phần đất này cho lại ông S. Bà là con của ông Q và bà cũng thống nhất việc cho này, không yêu cầu quyền lợi gì của bà trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh L: Do ông L bỏ địa phương đi không rõ địa chỉ cụ thể nên không thể ghi lời khai của ông L được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Kim M1, ông Hồ Minh T1: Ông, bà đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ. Không có ý kiến bổ sung.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn yêu cầu xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích đất thuộc kênh T,

qua đo đạc thực tế là 84,5m² tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã quyết định:**

Căn cứ Điều 5; khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hồ Thanh S về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 84,5m² và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Ấ, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu trả diện tích đất 84,5m².

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh S đòi trả đất; công nhận quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Hồ Văn Ấ và bà Nguyễn Thị Đ.

3. Buộc ông Hồ Văn Ấ và bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho ông Hồ Thanh S diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 14,5m² thuộc một phần thửa đất 286 tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hồ Văn Ấ đang quản lý cạnh dài 20,5m;
- Hướng Tây giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý cạnh dài 12,2m+0,7m+3,2m+0,7m+5,1m;
- Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn Ấ đang quản lý cạnh dài 0,6m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý cạnh dài 0,6m.

Tài sản trên đất gồm: 02 nhà vệ sinh liền kề nhau, ngang 3,2m dài 1,5m, diện tích 4,8m², nền lát gạch, vách xây tường, mái lợp tol xi măng có hầm tự hoại; còn lại nền lát gạch tàu làm đường đi.

4. Công nhận diện tích đất qua đo đạc thực tế là 201,7m² tại thửa đất số 286 tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu cho ông Hồ Thanh S. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Văn Ấ cạnh dài 30m;
- Hướng Tây giáp Kênh T cạnh dài 30m;
- Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Hồ Văn Ấ đang sử dụng 5,4m;
- Hướng Bắc giáp lộ Bê tông cạnh dài 6,1m.

Hiện trạng trên phần đất công nhận cho ông S có các tài sản sau: Nhà chính kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường có ốp gạch men, la phong nhựa, mái lợp tol xi măng có chiều ngang 4,7m, dài 9m, diện tích 42,3m²; nhà phụ (nhà sau) ngang 6,2m, dài 10,3m, diện tích 63,69m², kiểu cấu trúc khung sườn cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lợp tol lạnh; hành lang, nền lát gạch bông, trụ bê tông, chiều ngang 2,4m, dài 9m, diện tích 21,6m²; nhà vệ sinh ngang 2,1m, dài 1,7m, diện tích 3,57m², nền lát gạch bông, vách xây tường, trong nhà có hầm tự hoại. Các tài sản trên do ông S xây dựng nên được tiếp tục quản lý sử dụng.

5. Ông Hồ Thanh S có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 201,7m², tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 888646 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 201,7m² tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông Hồ Thanh S trả diện tích đất qua đo đạc thực tế 187,2m², tại thửa đất số 286 tờ bản đồ số 31 tại ấp A, xã P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 08/10/2024, bị đơn ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Không đồng ý toàn bộ án sơ thẩm, cụ thể:

Thứ nhất, phần đất tranh chấp bị đơn cho rằng là của cha ruột là ông Hồ Thái B cho bị đơn vào năm 1983, bị đơn quản lý, sử dụng ổn định. Trước đây, ngay tại vị trí đất tranh chấp là đất trũng (đất ao, đầm) nằm giáp với mé kênh Trương Tế, phần đất đầm có chiều ngang khoảng 03 tầm (loại tầm 3m), chiều dài khoảng 10 tầm. Quá trình sử dụng bị đơn đã bỏ công sức lấy đất từ vị trí khác để san lấp hết phần đất đầm thành hiện trạng như ngày nay. Cạnh với mé kênh Trương Tế thì bị đơn trồng dừa để ăn trái và nhằm mục đích ngăn ngừa sạt lở đất; hiện hàng dừa đã chặt nhiều cây chỉ còn lại 04 cây thể hiện tại Biên bản đo đạc của Tòa án. Đến năm 2008, bị đơn đăng ký kê khai và được UBND huyện P cấp GCN.QSDĐ số AP 888646 vào ngày 31/7/2009 tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 với diện tích 620,4m². Năm 2010, ông Hồ Thanh Q (là cha của nguyên đơn Hồ Thanh S) đi Bộ đội quay về địa phương và nói thuộc diện người có công nên được Nhà nước cho hưởng chế độ nhà đồng đội. Tiền đề để được Nhà nước cho hưởng chế độ nhà đồng đội thì phải có đất tại địa phương. Nên ông Q đã hỏi bị đơn mượn một phần đất để cất nhà, vì ông Q là chú ruột nên bị đơn đã cho mượn không làm giấy tờ, cũng không Á định thời gian cho mượn.

Thứ hai, nguyên đơn cho rằng được tặng cho theo “Đơn xin cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do UBND xã P xác nhận ngày 08/6/2010 và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 23/3/2008”. Trong khi bị đơn không thừa nhận các chứng cứ này. Ngoài ra nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác. Năm 2009 bị đơn được cấp GCN.QSĐĐ, đây là chứng cứ pháp lý để Nhà nước công nhận đất cho bị đơn.

Vì thế, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Hồ Thanh S trả lại phần đất có diện tích $201,7m^2$ thuộc một phần thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- Ngày 20/5/2025, bị đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, tức không buộc các bị đơn trả lại nguyên đơn phần đất có chiều ngang 0,6m, dài $20,5m = 14,5m^2$ thuộc một phần thửa đất 286 mà bị đơn được cấp GCN.QSĐĐ và yêu cầu công nhận phần đất nối liền phần đất $14,5m^2$ vừa nêu, có diện tích $5,7m^2$ có tứ cận: Hướng đông giáp phần đất của bị đơn có số đo 9,5m; Hướng tây giáp phần đất tranh chấp hiện nguyên đơn đang quản lý có số đo 9,5m; Hướng nam giáp phần đất tranh chấp nguyên đơn đang yêu cầu công nhận, có số đo 0,6m; Hướng bắc giáp lộ Bê tông có số đo 0,6m.

Như vậy, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả $14,5m^2$ đất hiện bị đơn đang quản lý sử dụng có tài sản là nhà vệ sinh của bị đơn tồn tại, và yêu cầu được bị đơn trả thêm phần liền tích nối liền với diện tích $14,5m^2$ hiện bị đơn đang quản lý là $5,7m^2$, cộng chung là $20,2m^2$. Phần còn lại theo đo đạc thực tế: $181,5m^2$ ($201,7m^2 - 20,2m^2$) tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị đơn đồng ý công nhận cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- ***Người kháng cáo ông Hồ Văn Ấ, trình bày:*** Giữ nguyên việc thay đổi yêu cầu kháng cáo như vừa nêu trên, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm; công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng, kê khai đăng ký và toàn quyền quyết định phần đất hiện nguyên đơn đang quản lý là $181,5m^2$ (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 03/7/2023; sau đây gọi tắt là “*Kết quả đo đạc ngày 03/7/2023*”); không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả phần đất $14,5m^2$ trên đất có nhà vệ sinh của bị đơn đang quản lý sử dụng và buộc nguyên đơn trả bị đơn phần đất $5,7m^2$ có chiều ngang 0,6m giáp đường bê tông chiều dài 9,5m từ đường bê tông đo vào nối liền với phần đất $14,5m^2$ mà bị đơn đang quản lý, sử dụng có chiều ngang cũng bằng 0,6m. Cộng chung là $20,2m^2$.

- ***Nguyên đơn ông Hồ Thanh S trình bày:*** Giữ nguyên trình bày và yêu cầu khởi kiện như nội dung án sơ thẩm đã nêu, đồng ý đối với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn và trình bày của

ông Á tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh T1, đồng ý với trình bày và yêu cầu của ông Á.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Về nội dung:* Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập họp lệ hai lần nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Bị đơn có yêu cầu kháng cáo ban đầu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Hồ Thanh S trả lại phần đất có diện tích 201,7m² thuộc một phần thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 20/5/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, theo đó chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, tức không buộc các bị đơn trả lại nguyên đơn phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng trên đất có nhà vệ sinh của bị đơn, có diện tích chung = 14,5m², thuộc một phần thửa đất 286 và yêu cầu nguyên đơn trả bị đơn phần đất nối liền phần đất 14,5m² vừa nêu, có diện tích 5,7m². Cộng chung là 20,2m². Phần còn lại theo đo đạc thực tế = 181,5m² (201,7m² - 20,2m²) chiết thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu thì bị đơn đồng ý công nhận cho nguyên đơn. Xét thấy, việc bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu, vì thế theo quy định tại Điều 284 Bộ

luật Tổ tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bị đơn trong phạm vi $20,2\text{m}^2$ vừa nêu.

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất còn lại = $181,5\text{m}^2$ ($201,7\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2$) theo Kết quả đo đạc ngày 03/7/2023.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ liên quan đến phần đất $20,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 286, xét:

[1] Theo hồ sơ thể hiện và trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay, xác định:

Phần đất tranh chấp $201,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 286 hiện do bị đơn ông Hồ Văn Á đứng tên GCN.QSĐĐ số AP 888646 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009 có nguồn gốc là của ông Hồ Thái T5 là ông nội của nguyên đơn và bị đơn khai phá trước năm 1975 cho lại ông Hồ Thanh Q là cha ruột của nguyên đơn, do ông Q chưa có điều kiện sử dụng nên tạm giao cho ông Hồ Thái B là cha của bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 1980 đến năm 2008 thì mới giao lại cho ông Q quản lý, sử dụng nhưng đến khi ông Q chết năm 2019 và sau khi ông Q chết thì ông S quản lý, sử dụng cũng chưa hoàn chỉnh thủ tục kê khai đăng ký để được cấp GCN.QSĐĐ. Như vậy, khoảng thời gian từ năm 1980 đến năm 2008 là 28 năm, phía bị đơn quản lý đất cho phía nguyên đơn nên đã có công sức giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Trong quá trình sử dụng, bị đơn đã được cấp GCN.QSĐĐ năm 2009 và xây dựng nhà vệ sinh liền kề phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, bị đơn yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng có nhà vệ sinh trên đất là $14,5\text{m}^2$ và yêu cầu nguyên đơn giao trả $5,7\text{m}^2$ là phần đất liền kề với phần đất $14,5\text{m}^2$ mà bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Cộng chung là $20,2\text{m}^2$, chiết thửa 286 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bị đơn ông Hồ Văn Á đang quản lý có chiều dài 30m.

- Hướng Tây giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý, sử dụng có các đoạn dài $9,5\text{m} + 12,2\text{m} + 0,7\text{m} + 3,2\text{m} + 0,7\text{m} + 5,1\text{m}$.

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại ông Hồ Văn Á đang quản lý có đoạn dài 0,6m (tính từ điểm số 3 của Kết quả đo đạc ngày 03/7/2023 đo qua điểm số 4 có đoạn = 0,6m).

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có đoạn dài 0,6m (tính từ điểm số 2 của Kết quả đo đạc ngày 03/7/2023 đo qua điểm số 1 có đoạn = 0,6m).

Yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm; chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận cho nguyên đơn được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích = $181,5\text{m}^2$ ($201,7\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2$) theo Kết quả đo đạc ngày 03/7/2023 thuộc một phần thửa 286; hủy GCN.QSĐĐ số AP 888646 do UBND huyện P cấp ngày 31/7/2009 cho hộ ông Hồ Văn Á; các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký xin cấp GCN.QSĐĐ theo quy định của

pháp luật về đất đai; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh S về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 84,5m² và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu trả diện tích đất 84,5m².

[2] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ liên đới nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Á đã nộp theo Biên lai thu số 0000295 ngày 22/5/2024 tại Cục thi hành án tỉnh Bạc Liêu. Ông Hồ Thanh S phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012519 ngày 19/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, nên đã nộp xong.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả ông Á, bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000690 ngày 28/02/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (Biên lai do ông Lư Trường L3 nộp thay Hồ Văn Á, Nguyễn Thị Đ; lưu ý tên đúng là: Hồ Văn Á chứ không phải Hồ Văn Á).

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Tổng cộng là 6.900.000 đồng, trong đó: Ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 90% = 6.210.000 đồng; ông Hồ Thanh S phải nộp 10% = 690.000 đồng. Ông Hồ Thanh S đã nộp tạm ứng 6.900.000 đồng được khấu trừ nên ông S đã nộp xong; ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ nộp 6.210.000 đồng để trả lại cho ông Hồ Thanh S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 244, 284, 289, 296, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 106, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hồ Thanh S về việc yêu cầu công nhận diện tích 84,5m² đất lấn kinh Trảng Tể và đình chỉ một phần yêu cầu

phản tố của ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông Hồ Thanh S trả diện tích $84,5\text{m}^2$ đất lấn kênh Trường Tế và $181,5\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa 286.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh S:

3.1. Công nhận diện tích đất qua đo đạc thực tế là $181,5\text{m}^2$ theo: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 03/7/2023, vị trí đất và số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hồ Văn Á được công nhận có các đoạn dài $9,5\text{m} + 12,2\text{m} + 0,7\text{m} + 3,2\text{m} + 0,7\text{m} + 5,1\text{m}$.
- Hướng Tây giáp phần đất $84,5\text{m}^2$ lấn kênh T Tế K Tế có đoạn từ điểm số 1 đến điểm số 5 = $8,5\text{m}$, đoạn từ điểm số 5 đến điểm số 4 = $21,5\text{m}$;
- Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Hồ Văn Á đang sử dụng tính từ điểm số 4 đo qua điểm số 3 có đoạn = $4,5\text{m}$;
- Hướng Bắc giáp đường Bê tông tính từ điểm số 1 đo qua điểm số 2 có đoạn = $5,5\text{m}$.

Hiện trạng trên phần đất công nhận cho ông S có các tài sản sau: Nhà chính kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường có ốp gạch men, la phong nhựa, mái lợp tol xi măng có chiều ngang $4,7\text{m}$, dài 9m , diện tích $42,3\text{m}^2$; nhà phụ (nhà sau) ngang $6,2\text{m}$, dài $10,3\text{m}$, diện tích $63,69\text{m}^2$, kèo cấu khung sườn cây gỗ địa phương, nền trảng xi măng, mái lợp tol lạnh; hành lang, nền lát gạch bông, trụ bê tông, máy lợp tol lạnh, chiều ngang $2,4\text{m}$, dài 9m , diện tích $21,6\text{m}^2$; nhà vệ sinh ngang $2,1\text{m}$, dài $1,7\text{m}$, diện tích $3,57\text{m}^2$, nền lát gạch bông, vách xây tường, trong nhà có hầm tự hoại. Các tài sản trên do ông S xây dựng nên được tiếp tục quản lý sử dụng.

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 888646 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất $181,5\text{m}^2$ tại thửa đất số 286 tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ. Buộc ông Hồ Thanh S trả diện tích đất qua đo đạc thực tế $5,7\text{m}^2$, theo: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 03/7/2023 thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 31 tại ấp A, xã P, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hồ Văn Á đang quản lý đo từ điểm số 2 vào đến điểm giáp phần đất $14,5\text{m}^2$ ông Á đang quản lý có đoạn = $9,5\text{m}$;
- Hướng Tây giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý, đo từ điểm tiếp giáp đường Bê tông vào đến điểm giáp phần đất $14,5\text{m}^2$ ông Á đang quản lý có đoạn = $9,5\text{m}$;
- Hướng Nam giáp phần đất $14,5\text{m}^2$ ông Á đang quản lý có đoạn dài $0,6\text{m}$;
- Hướng Bắc giáp đường Bê tông có đoạn dài $0,6\text{m}$.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh S, về yêu cầu: Buộc ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho ông Hồ Thanh S diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 14,5m² theo: Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 03/7/2023 thuộc một phần thửa đất 286, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Hồ Văn Á đang quản lý dài 20,5m;
- Hướng Tây giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý cạnh dài 12,2m + 0,7m + 3,2m + 0,7m + 5,1m;
- Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn Á đang quản lý cạnh dài 0,6m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Thanh S đang quản lý (bị buộc trả 5,7m²) có cạnh dài 0,6m.

Tài sản trên đất gồm: 02 nhà vệ sinh liền kề nhau, ngang 3,2m dài 1,5m, diện tích 4,8m², nền lát gạch, vách xây tường, mái lợp tol xi măng có hầm tự hoại; còn lại nền lát gạch tàu làm đường đi.

6. Ông Hồ Thanh S; hộ ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận theo Bản án này, theo quy định pháp luật về đất đai.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 03/7/2023).

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ liên đới nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Á đã nộp theo Biên lai thu số 0000295 ngày 22/5/2024 tại Cục Thi hành án tỉnh Bạc Liêu. Ông Hồ Thanh S phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012519 ngày 19/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông Á, bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000690 ngày 28/02/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (Biên lai do ông Lư Trường L3 nộp thay Hồ Văn Á, Nguyễn Thị Đ; lưu ý tên đúng là: Hồ Văn Á chứ không phải Hồ Văn Á).

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Tổng cộng là 6.900.000 đồng, trong đó: Ông Hồ Văn Á và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 90% = 6.210.000 đồng; ông Hồ Thanh S phải nộp 10% = 690.000 đồng. Ông Hồ Thanh S đã nộp tạm ứng 6.900.000 đồng được khấu trừ nên ông S đã nộp xong; ông Hồ Văn Á, bà Nguyễn Thị Đ nộp 6.210.000 đồng để trả lại cho ông Hồ Thanh S.

10. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS (2), VT (5), 25b, (TK-PH).

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

Nguyễn Văn Tửu