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: 542/2025/DS-PT
Ngày: 04 – 9 – 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 528/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Lương M, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: Số A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm: 1963

Địa chỉ: A Cách mạng T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Có mặt

2. Bị đơn: Ông Võ Xuân A, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1958

Địa chỉ: 1 H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là 1 H, phường N, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

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

3.1. Ông Đặng Hồng P.

Địa chỉ: C Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.2. Bà Lê Thị Kim N

Địa chỉ: 3 Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Lương M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Phan Lương M trình bày: Dì của ông là bà Võ Hạnh T, sinh năm 1922. Vào năm 1994, bà T lập di chúc cho ông thừa kế nhà số A N (nay là A Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ). Vào thời điểm lập di chúc, quyền sử dụng đất không được xem là di sản nên trong di chúc chỉ ghi diện tích 220 m^2 nhưng có ghi đã hợp thức hóa chủ quyền nhà căn cứ theo đơn đề ngày 08/7/1993 và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C chấp thuận ngày 07/2/1994. Vào tháng 04/1996, có đợt làm hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất, bà T đã đến gặp tổ công tác của phòng địa chính đang triển khai tại Ủy ban nhân dân phường T để xin cho ông đứng tên chủ quyền, ông đã lập hồ sơ và đóng lệ phí đo đạc ngày 17/5/1996 nhưng đợt cấp quyền sử dụng đất này bị ngưng ngang. Đến năm 1997, bà T mất, cả hai hồ sơ xin cấp chủ quyền đều chưa được kết thúc. Qua 8 phiên tòa xét xử kéo dài, đến ngày 27/3/2006 Tòa án nhân dân tối cao trong bản án số 102/2006/DSPT đã giao cho ông toàn bộ cái nhà nói trên, diện tích gắn liền quyền sử dụng đất là 220m^2 và xác định phần diện tích ngoài cái nhà trên là 174m^2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Ngày 24/10/2007, đoàn thi hành án cưỡng chế, ông A xin cho đến trưa sẽ tự dọn ra, Khi đoàn cưỡng chế về ông A đem máy hàn để hàn dính các cửa sắt mặt tiền, xây tường bít cửa sau ngôi nhà vừa bị cưỡng chế rồi cho người thuê để buôn

bán, còn gia đình ông A dọn về nhà riêng đã mua. Kể từ ngày cưỡng chế cho đến nay, ngôi nhà không có mặt tiền để ra vào. Ông đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận phần đất với diện tích gắn liền với nhà và được các cơ quan trả lời như sau:

Ngày 13/12/2007, Văn phòng Q có văn bản trả lời "Vụ việc tranh chấp đã có ý kiến của Ủy ban nhân dân quận N giao cho Ủy ban nhân dân phường T xem xét".

Ngày 26/12/2007 Sở Tài nguyên môi trường thành phố C có văn bản trả lời cụ thể là nhà A Đ, phường T, quận N mà ông xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 2 điều 52 của Luật Đất đai năm 2003 quy định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân quận N."

Ngày 06/2/2009 Ủy ban nhân dân quận N tại văn bản số 216/UBND-TD thì cho rằng "thuộc thẩm quyền của Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều".

Ngoài ra, ông còn gửi đơn đến các cơ quan ban ngành để được xem xét giải quyết nhưng không được. Đến ngày 04/12/2023 Ủy ban nhân dân quận N trả lời và đề nghị ông liên hệ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để được xem xét và giải quyết theo thẩm quyền quy định. Đến khi ông Xuân A làm thủ tục đăng ký đất thì ông không đồng ý ký tên. Ngày 12/6/2024 Ủy ban nhân dân phường T lập biên bản đề nghị ông trong thời gian 30 ngày liên hệ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Do đó, ông khởi kiện ông Xuân A yêu cầu công nhận diện tích đất 174,7 m^2 là đất khuôn viên và mặt tiền của nhà số A Đ và giao cho ông phần đất này. Về nguồn gốc đất là của bà T có 723m^2 tại thửa đất số 134, quyển 2 được chế độ cũ cấp vào ngày 01/7/1966. Theo biên bản đo đạc xác minh ngày 24/6/2005 và lược đồ giải thửa ngày 08/7/2005 thì tổng diện tích nhà và đất là 394,7m^2.

Bị đơn ông Võ Xuân A trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông không đồng ý bởi các lý do sau:

Nguồn gốc đất là của căn nhà số A N nay mang số A Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là của bà Võ Hạnh T mua lại của người khác từ năm 1969 có diện tích theo thông báo nộp thuế ngày 13/9/2000 của Chi cục thuế thành phố C là 408,3m^2, tuy nhiên căn cứ theo biên bản đo đạc xác minh ngày 21/6/2005 và lược đồ giải thửa ngày 08/7/2005 thì tổng diện tích căn nhà và đất là 394,7m^2.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 102/2006/DSPT ngày 27/3/2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định giao cho ông M diện tích nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất là 220m^2 theo di chúc của bà Võ Hạnh T lập ngày

29/6/1994. Ngoài ra, bản án còn quyết định phần đất ngoài căn nhà không phải là di sản thừa kế thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Phần diện tích đất này là 174m^2, khi bà T còn sống thì trên phần đất này có xây dựng bằng vật liệu nhẹ, sau khi bà T mất (năm 1997) ông vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố công nhận phần diện tích đất 174,7m^2 tại số A Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim N trình bày: Bà thuê phần nhà của ông Võ Xuân A từ năm 2007 đến nay để kinh doanh, có trả tiền hàng tháng. Thỉnh thoảng ông Xuân A có sửa chữa, nâng cấp lại mặt bằng để đảm bảo cho việc mua bán của bà. Được biết trước khi bà thuê thì ông Xuân A có cho người khác thuê. Trong vụ tranh chấp giữa ông M với ông Xuân A thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hồng P trình bày: Khoảng năm 1989, gia đình ông thuê một phần đất có xây dựng nhà bằng vật liệu nhẹ cạnh nhà số A N của bà Võ Hạnh T và ông Võ Xuân A để buôn bán. Trong quá trình thuê ông Xuân A có sửa chữa, cải tạo để phù hợp với điều kiện buôn bán của gia đình ông.

Tại Bản án sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Lương M về việc công nhận phần đất có diện tích 163,8 m^2 thuộc thửa số 154^1, tờ bản đồ số 06 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 976/VPĐKĐĐ ngày 02/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C thuộc khu Ô Đ và giao cho ông phần đất này.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Xuân A:

Công nhận cho ông Võ Xuân A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 163,8 m^2 thuộc thửa số 154^1, tờ bản đồ số 06 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 976/VPĐKĐĐ ngày 02/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C (Kèm bản trích đo địa chính).

Ông Võ Xuân A được liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đăng ký phần đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/4/2025, nguyên đơn ông Phan Lương M có đơn kháng cáo Bản án số 79/2025/DS-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sử bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xem xét do thời điểm lập di chúc thì quyền sử dụng đất không được xem là di sản nên di chúc chỉ ghi diện tích 220m^2 còn phần diện tích đất khuôn viên nhà thì không ghi nhận được, nhưng ý chí của bà T là cho ông M phần nhà và đất khuôn viên nhà, hiện tại căn nhà của ông M muốn đi ra ngoài lộ cũng gặp rất nhiều khó khăn vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn không thống nhất và cho rằng phần đất này từ trước đến nay bị đơn trực tiếp sử dụng và không ảnh hưởng gì đến việc nguyên đơn sử dụng căn nhà nêu trên, phần đất này là di sản của bà T để lại, bị đơn là hàng thừa kế thứ nhất và duy nhất của bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn Phan Lương M khởi kiện bị đơn ông Võ Xuân A để yêu cầu công nhận phần đất bị đơn đang sử dụng, phần đất tọa lạc tại phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận phần đất trên, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Phan Lương M có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 271, 272, 273 nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Lương M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất phần đất các bên đang tranh chấp theo bản trích đo địa chính số 976/VPĐKĐĐ ngày 02/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C có diện tích 163,8m^2 thuộc thửa 154[1], tờ bản đồ số 6 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, phần đất trên do bà Võ Hạnh T chết để lại và hiện do ông Võ Xuân A đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu công nhận phần đất này cho mình.

[2.2] Phần di sản ông M được hưởng theo di chúc của bà T là căn nhà số A Đ có chiều ngang 11m, chiều dài thâm hậu 20m, diện tích 220m^2. Thực tế căn nhà và phần đất khuôn viên nhà có diện tích 394,7m^2 (theo biên bản đo đạc xác minh ngày 24/6/2005 và lược đồ giải thửa ngày 08/7/2005). Năm 1997 bà Võ Hạnh T chết, phát sinh thừa kế giữa ông Phan Lương M và ông Võ Xuân A. Ngày 27/3/2006 Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án số 102/2006/DSPT công nhận cho ông M được quản lý, sở hữu căn nhà gắn liền với diện tích đất là 220m^2 theo di chúc. Thi hành bản án nêu trên thì ông Võ Xuân A đã bàn giao căn nhà cho ông Phan Lương M1 và đồng thời rào lại diện tích còn lại 174,7m^2 sử dụng cho đến nay. Hiện nay phần đất này các bên đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 163,8m^2.

[2.3] Phần đất 163,8m^2 đang tranh chấp mặc dù là khuôn viên của phần nhà đã giao cho ông M nhưng là di sản của bà T để lại không có di chúc, ông Võ Xuân A là người duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T theo quy định tại Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chiu án phí dân sự phúc thẩm; Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miền tạm ứng án phí và án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Lương M.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 21/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Lương M về việc công nhận phần đất có diện tích 163,8 m^2 thuộc thửa số 154^1, tờ bản đồ số 06 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Xuân A: Công nhận cho ông Võ Xuân A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 163,8 m^2 thuộc thửa số 154^1, tờ bản đồ số 06 phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 976/VPĐKĐĐ ngày 02/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C (*Kèm bản trích đo địa chính*).

Ông Võ Xuân A được liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn Phan Lương M. Bị đơn Võ Xuân A được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000[đ] (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0002189 lập ngày 22/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ).

- Chi phí thẩm định: Nguyên đơn phải nộp 6.000.000[đ] (*Sáu triệu đồng*). Đã nộp xong.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 04 tháng 9 năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1– Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy