

**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: 326/2025/DS-PT

Ngày: 24-7-2025

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 Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Hậu Giang (cũ). Tòa án nhân dân thành phố cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông Huỳnh Tuấn V, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

1.3. Bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị K: Ông Huỳnh Tuấn V, sinh năm 1986 và bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn M (Huỳnh Ngọc Mười N), sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Huỳnh Thị Lệ M1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

3.5. Ông Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T1, bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Huỳnh Ngọc T2: Ông Huỳnh Văn M (Huỳnh Ngọc Mười N), sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Ngọc T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

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 trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Huỳnh Thị Mỹ H, ông Huỳnh Tuấn V thống nhất trình bày: Về nguồn gốc đất có được từ việc bà Lê Thị T3 mất năm 1993 cho ông Huỳnh Văn H1 (đã chết) và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 hiện tại gồm: Bà Trần Thị K (vợ), bà Huỳnh Thị Mỹ H (con), ông Huỳnh Tuấn V (con), khi cho không lập thành văn bản mà chỉ thông qua lời nói, trong gia đình các anh em điều biết nhưng không có ai phải đối, đất ban đầu làm ruộng và sau đó cải tạo lên líp. Từ khi cho đến nay gia đình sử dụng ổn định liên tục. Phần tiếp giáp có ranh giới rõ ràng, ranh được xác định là mương líp. Tổng diện tích đất được công nhận là 10.760m², diện tích đất này chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tạm thời năm 1992 đứng tên ông Huỳnh Văn H1. Đến nay thì phần diện tích đất này chưa được đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tổng thể

diện tích đất ngang, dài bao nhiêu thì không biết nhưng chỉ nghe mẹ chồng là bà T3 cho biết ngang 21m, chiều dài 1000m. Khi đó, bà T3 chia đôi ra ông H1 được phần đất ngang 10.5m và dài 1000m, và ông Huỳnh Văn M phần đất ngang 10.5m và dài 1000m. Đến năm 2011, thì xảy ra tranh chấp với ông Huỳnh Văn M (phần ruộng ranh ông M tự bơm cát lấp) ngang 4.5m và chiều dài 127m (giáp tỉnh lộ 928) và kênh đầu ngàn chiều ngang 20m và chiều dài 114m. Nay nguyên đơn Trần Thị K, bà Huỳnh Thị Mỹ H, ông Huỳnh Tuấn V yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn M trả lại diện tích đất đã lấn chiếm ngang 4.5m và chiều dài 127m và kênh đầu ngàn chiều ngang 20m và chiều dài 114m theo kết quả đo đạc thực tế lược đồ giải thửa số 469 và 470 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 26/02/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn V, bà Huỳnh Thị Mỹ H trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông Huỳnh Văn M trả lại diện tích đất loại BHK có tổng diện tích 3328.5m² đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang nay xin rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 20, 125, 126, tờ bản đồ số 48 có chiều ngang 4.5m và chiều dài 127m, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích ngang 2m và chiều dài 127m. Về hiện trạng diện tích đất trước khi tranh chấp là đường ruộng nhưng bị đơn đã bơm cát với tổng số tiền 18.000.000 đồng và nguyên đơn thống nhất hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 18.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định trên phần đất tranh chấp nêu trên không có công trình, vật kiến trúc, cây trồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn M trình bày: Nguồn gốc đất có được từ mẹ ruột là Lê Thị T3 cho từ 1984 toàn bộ diện tích đất 21 công tầm lớn (3m). Trong gia đình có năm người anh em nhưng chỉ ông được cho đất. Khi người em ruột là Huỳnh Văn H1 cưới vợ thì ông M và bà T3 đứng ra cho diện tích đất 3,5 công đất tầm 3m và một nền nhà ven sông toàn bộ diện tích đất này là đất ruộng. Nhưng sau này bên gia đình nguyên đơn đã chuyển nhượng cho người khác (chuyển nhượng khi nào, cho ai không nhớ). Toàn bộ diện tích đất bà T3 cho đến năm 1992 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời với diện tích đất 10.729,5m² nhưng đến nay chưa được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất cấp lộ 928 thì không có cho ông Huỳnh Văn H1 nhưng mẹ ông là bà T3 chỉ có cho diện tích đất giáp với đầu ngàn ngang 21m, dài hơn 60 (tầm 3m). Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông M không thống nhất vì toàn bộ diện tích đất này là của ông. Hiện tại phần đất đang tranh chấp không có thể chấp cho ngân hàng hay chuyển nhượng cho ai nhưng phần đất ruộng nằm trên đầu ngàn ông đã cõ cho ông Phạm Hoàng E (ấp M, thị trấn C), không có thời hạn khi nào có nhu cầu thì chuộc lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Huỳnh Văn M trình bày: Diện tích đất của ông giáp với nguyên đơn có chiều ngang 14m chạy sâu hậu hơn 100m là đường thẳng và có một góc bẻ cong hướng về phần đất của ông M và chạy thâm hậu đến

Kênh Ba T4. Đối với diện tích đất tranh chấp giáp với tỉnh lộ 928, vào năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện P có quyết định thu hồi một phần đất để nâng cấp tỉnh lộ 928 với diện tích 43.2m² được bồi thường. Hiện trạng trên đất tranh chấp không có vật kiến trúc, cây trồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh S trình bày: Ông thông nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông Huỳnh Văn M và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T trình bày: Ông là em ruột của ông Huỳnh Văn M và bà Trần Thị K, do không có nơi ở nên mới nhập hộ khẩu chung với ông Huỳnh Văn M cách nay khoảng bốn đến năm năm nay. Đối với vụ kiện tranh chấp giữa bà K và ông M thì ông không có yêu cầu.

Tại bản án sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K, ông Huỳnh Tuấn V, bà Huỳnh Thị Mỹ H.

Buộc hộ bị đơn ông Huỳnh Văn M trả cho nguyên đơn bà Trần Thị K, ông Huỳnh Tuấn V, bà Huỳnh Thị Mỹ H diện tích đất ngang 1.8m, chiều dài 127m (vị trí thửa 126, tờ bản đồ số 48 giáp với thửa đất 20, tờ bản đồ số 48). Công nhận cho nguyên đơn diện tích đất ngang 1.8m, chiều dài 127m (vị trí thửa 126, tờ bản đồ số 48 giáp với thửa đất 20, tờ bản đồ số 48).

Kèm theo Lược đồ giải thửa số 469 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 26/02/2020.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K, ông Huỳnh Tuấn V, bà Huỳnh Thị Mỹ H yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn M trả diện tích đất 3.328,5m² thửa 132+164, tờ bản đồ số 10 theo Lược đồ giải thửa số 470 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 26/02/2020.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị K, ông Huỳnh Tuấn V, bà Huỳnh Thị Mỹ H hoàn trả cho bị đơn ông Huỳnh Văn M số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 11 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Ngọc T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông cho rằng diện tích 1.8m dài 127m Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho các

nguyên đơn là của ông được ông M cho diện tích ngang 5m dài 300m, nên buộc nguyên đơn phải trả lại cho ông.

Bị đơn ông Huỳnh Văn M cho rằng: Năm 2005 ông có cho ông T cái nương nhưng không rõ diện tích. Ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông Huỳnh Ngọc T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo thống nhất với bản án sơ thẩm. Ông Huỳnh Ngọc T kháng cáo cho rằng phần đất cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Huỳnh Văn M phải trả cho nguyên đơn thực tế là phần đất của ông được Huỳnh Văn M tặng cho ông bằng miệng vào năm 2005, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã sử dụng ổn định và bơm cát, cải tạo đất nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, quá trình giải quyết, tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T không trình bày gì về vấn đề trên, đồng thời có ý kiến không có yêu cầu gì trong vụ án nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định. Đối với số tiền bơm cát nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn trả cho bị đơn 18.000.000đồng. Do vậy, nếu có tranh chấp về vấn đề tặng cho đất, số tiền cải tạo, bơm cát thì ông Huỳnh Ngọc T có quyền khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Văn M trong vụ án khác.

Do vậy, xét kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc T là không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đối với phần đất Tòa án công nhận cho các nguyên đơn buộc bị đơn giao lại cho các nguyên đơn, cụ thể theo lược đồ đo vẽ ngày 26/02/2020 của văn phòng Đ Chi nhánh huyện P xác định phần đất tranh chấp có diện tích 607.2m² cụ thể ngang trước 4.5m, ngang sau 4.5m, dài 127m. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận cho các nguyên đơn phần đất có diện tích ngang trước và ngang sau 1.8m, dài 127m giáp với thửa 20 do các nguyên đơn đang sử dụng ổn định. Căn cứ vào biên bản giải thích bản án của Tòa án nhân dân huyện P và công văn số 517/CN.VPĐKĐĐ ngày 26/6/2025 đều xác định phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không xác định được vị trí đất ở và đất BHK có diện tích bao nhiêu. Do vậy, xét thấy việc xác định loại đất và diện

tích đất ODT và BHK sẽ được thực hiện trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các đương sự. Do phần này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực thi hành tại thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định là 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp thành án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 155, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26, Điều 131, Điều 223 của Luật Đất đai 2024;

- Áp dụng Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích ngang 5m, dài 300m.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-CT ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc T phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0007429 ngày 04/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P tỉnh Hậu Giang, nay là Phòng thi hành án dân sự KV, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 24 tháng 7 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS KV, TP. Cần Thơ.
- TAND KV, TP. Cần Thơ.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh