

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 596/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 11 - 2025
V/v “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm, yêu cầu công nhận 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc: “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 864/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Quốc H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường N, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Số A đường N, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Mã T, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F L, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ);

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Thái Trần L, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Số B đường L, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Việt H1, sinh năm 1966 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: L.02-41 đường C, KDC M, khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Triệu Hải M, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Số B đường L, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M:

1. Ông Trần Việt H1, sinh năm 1966 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: L.02-41 đường C, KDC M, khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ).

2. Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thành L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố S;

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường P, thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: I P, phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Việt H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M); bà Vũ Thị L1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hải M).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Mã T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Quốc H trình bày:

Nguyên vào ngày 20/09/1998, ông H có chuyển nhượng của ông Nguyễn Tri S một thửa đất có diện tích ngang 3m (nay là 2,89m), chiều dài ra hết đất tới bờ kênh thủy lợi (60,81m) tọa lạc tại đường N, Phường D, thị xã S (nay là thành phố S). Vị trí phân đất: Hướng nam giáp lộ Nguyễn Đình C1; hướng Đông Nam giáp thửa đất số 15; hướng T giáp thửa số 14, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp; Hướng Bắc giáp thửa đất của ông H. Mục đích ông H mua lại để làm đường nước vào đất của ông H. Ông H nhận chuyển nhượng thửa đất trên với số tiền là 1.800.000 đồng. Việc mua bán bằng giấy tay và có người làm chứng hai bên là

ông Ngô Đạt P. Thời điểm năm 1998, ông Nguyễn Tri S không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã làm giấy tay cho ông H.

Vào năm 2003, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 này là do mẹ ông Triệu Hải M đứng tên. Nên ông H và mẹ của ông Triệu Hải M đã có xảy ra tranh chấp đường nước này rồi. Mẹ ông Triệu Hải M nói đường nước này là của mẹ ông Triệu Hải M nên đã đi thưa ông H. Việc tranh chấp hai bên đã có cơ quan quản lý đô thị, ban nhân dân khóm, phường xuống để chứng kiến là ông Nguyễn Ngọc A và ông Chung Văn Đ (phó công trình đô thị) đo đạc lại ranh đất và khẳng định ranh đất của mẹ ông Triệu Hải M không tới phần đường nước của ông H. Vì vậy, mẹ của ông Triệu Hải M đã không thưa ông H nữa nên không có biên bản gì cả. Cho đến năm 2013 thì ông Triệu Hải M được mẹ sang tên cho thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 này thì không hiểu vì sao lại lấn qua đường nước của ông H. Ông H tiếp tục xây dựng mương nước trên thửa đất trên thì ông Triệu Hải M và bà Thái Trần L ra ngăn cản và nhất quyết nói là đất của vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M nên không cho ông H xây dựng mương nước nữa. Ông Triệu Hải M và bà Thái Trần L đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 được cấp bởi Ủy ban nhân dân thành phố S ngày 12 tháng 12 năm 2013 số vào sổ GCN: CH02118 ra để chứng minh việc mương nước trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà L. Từ đó, ông H mới biết ông Triệu Hải M đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn sang đất ông H đã mua của ông Nguyễn Tri S. Trong khi ông Triệu Hải M đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 sang tên qua ông Triệu Hải M ông H chưa hề ký giáp ranh và không có biên bản họp dân mà ông Triệu Hải M vẫn làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Ông H và vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M đã được Ủy ban nhân dân phường D tổ chức buổi hòa giải. Trong buổi hòa giải ngày 10/05/2024 bà Thái Trần L vẫn cho rằng thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M nên hòa giải không thành.

Việc ông H mua bán với ông Nguyễn Tri S là có thật, mua bán bằng giấy tay và có người làm chứng, có cả bản vẽ phía sau tờ mua bán. Thửa đất ông H mua ông H đã thanh toán xong và sử dụng làm đường mương nước từ năm 1998 cho đến nay. Nhưng ông H không biết tại sao vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M có thể làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấn qua đất của ông H được. Lúc mua bán với ông Nguyễn Tri S thì thửa đất trên nguồn gốc không phải của bà Thái Trần L hay ông Triệu Hải M. Chính vì vậy việc vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M nói là thửa đất của vợ chồng bà và đòi xây hàng rào bảo vệ đất là vô lý.

Vì vậy, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M phải trả lại cho ông H thửa đất ngang 2,89m và dài 60,81m tọa lạc tại đường N, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hướng nam giáp lộ Nguyễn Đình C1; hướng Đông Nam giáp thửa đất số 15; hướng T giáp thửa số 14, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp; Hướng Bắc giáp thửa đất của ông H.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại thửa đất ngang 2,89m và dài 60,81m tọa lạc tại đường N, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ GCN: CH02118, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Triệu Hải M ngày 12/12/2013 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 có diện tích ngang 2,89m và dài 60,81m tọa lạc tại đường N, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận: Hướng nam giáp lộ Nguyễn Đình C1; hướng Đông Nam giáp thửa đất số 15; hướng T giáp thửa số 14, tờ bản đồ số 18 đang tranh chấp; Hướng Bắc giáp thửa đất của ông H.

Tại Bản tự khai đề ngày 11/11/2024 ông Trần Việt H1 là người đại diện hợp pháp của các bị đơn bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M trình bày:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là: Thửa đất số 14) đang có tranh chấp trong vụ án trên mà bên bị đơn có được là có nguồn gốc do ông Phùng Huỳnh Trương chuyển N từ ông Nguyễn Tri S, sau đó ông Trương chuyển N lại cho bà Triệu Thị H2, rồi bà H2 tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông/bà Triệu Tòng G, Lâm Viên L, sau khi bà L3 chết thì ông Triệu Tòng G cho tặng lại người con ruột là bị đơn Triệu Hải M cho đến nay.

- Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: Do chưa có nhu cầu sử dụng, nên từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Triệu Thị H2 cho đến nay, ông Triệu Tòng G và bà L3, cũng như ông Triệu Hải M vẫn để đất trống, chưa đưa vào sử dụng. Dù vậy, nhưng phía bị đơn cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứng thư pháp lý công nhận là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 14.

Lợi dụng phía bị đơn ít tới lui thửa đất số 14 của mình, nên nguyên đơn mới ngang nhiên vào bao chiếm đất rồi đào thành đường mương nước, nhưng lúc đào mương nước thì phía bị đơn không hề hay biết, khi phía bị đơn phát hiện đất mình bị bao chiếm thì mới xảy ra tranh chấp trong vụ án nêu trên, chứ từ trước đến nay thửa đất số 14 của bị đơn không có tranh chấp với bất kỳ ai lần nào. Vì cho rằng phần đất tranh chấp không nằm trong giấy tờ hợp pháp của phía bị đơn, cho nên tại phiên hòa giải giải quyết tranh chấp đất ngày 10/5/2024 ở Ủy ban nhân dân Phường D, nguyên đơn mới có ý kiến nếu giấy tờ thửa đất thể hiện phần sở hữu thuộc phía bị đơn thì nguyên đơn sẽ đắp lại, trả lại theo hiện trạng ban đầu; đồng thời ông Hoàng Quốc H còn yêu cầu nếu trích lục hồ sơ đất của ông Phùng Huỳnh Trương M1 chủ quyền đất của ông T2 có chiều ngang 97 mét thì ông H chấp nhận liền (cụ thể theo USB có chứa file ghi âm được bị đơn Thái Trần Liên ghi Á lại bằng điện thoại iPhone 8 trong phiên hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường D ngày 10/5/2024).

Tại Văn bản số 2922/UBND-HC đề ngày 16/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S về việc cung cấp thông tin và hồ sơ liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Quốc H với ông Triệu Hải M và bà Thái Trần L phúc đáp Văn bản số 1131/2024/CV-TA ngày 29/10/2024 của Tòa án

nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc cung cấp thông tin thửa đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Báo cáo số 2004/BC-TNMT ngày 10/12/2024 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S có ý kiến như sau:

1. Qua kiểm tra, rà soát, đối chiếu quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp tại Văn bản số 1655/CV-CNTPST ngày 06 tháng 12 năm 2024:

1.1 Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2005 cho Lâm Viên Lang và ông Triệu Tòng G đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.623,1m² tọa lạc tại khóm C, phường D, thành phố S được thể hiện đơn vị Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S tiến hành việc đo đạc thực tế hiện trạng của thửa đất (theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 03/10/2005).

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có tranh chấp hay không đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ địa phương nơi có đất (Ủy ban nhân dân phường D và Ban nhân dân khóm 3, phường D) để được cung cấp cụ thể.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268469 cấp ngày 03/11/2005) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

1.2 Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2013 cho ông Triệu Hải M đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.525,0m² tọa lạc tại khóm C, phường D, thành phố S được thể hiện đơn vị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S tiến hành việc đo đạc thực tế hiện trạng của thửa đất (theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/11/2013 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 19/11/2013).

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có tranh chấp hay không đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ địa phương nơi có đất (Ủy ban nhân dân phường D và Ban nhân dân khóm 3, phường D) để được cung cấp cụ thể.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096536 cấp ngày 12/12/2013) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T4.

2. Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định nói trên nên việc ông Hoàng Quốc H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Triệu Hải M ngày 12/12/2013 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

3. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268469, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp ngày 03/11/2005 cho Lâm Viên Lang và ông Triệu Tòng G thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khóm C, phường D, thành phố S không được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S để sao lục và cung cấp theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất lần chiếm, công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Công nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn Hoàng Quốc H và buộc bị đơn Thái Trần L và Triệu Hải M trả lại cho nguyên đơn Hoàng Quốc H phần đất lần chiếm có tổng diện tích 122,6m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc đường N, Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất của bà Lâm Mộc N1 có số đo 60,81m;
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 14 có số đo 61,04m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà Trần Kim H3 (vợ ông H) có số đo 2,03m;
- + Hướng Nam giáp đường N có số đo 02m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096536, sổ vào sổ GCN: CH02118, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Triệu Hải M ngày 12 tháng 12 năm 2013 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại đường N, khóm C, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 1.525m².

3. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 22/5/2025, ông Trần Việt H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;
- Ngày 20/5/2025, bà Vũ Thị L1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hải M) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vũ Thị L1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hải M) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Tri S là xác định thiếu người tham gia tố tụng; chưa làm rõ kích thước của các phần đất. Ông H1 sử dụng giấy tờ viết tay chuyển

nhượng từ ông S thì phải có nghĩa vụ xác định ông S còn sống hay đã chết. Ông H1 cho rằng sử dụng đường nước hơn 30 năm nhưng thực tế là không có, vì ông H1 sử dụng lối đi theo hẻm A, trước dãy nhà trọ của ông H1 có dự án đường thoát nước ở phía trên, không phải nằm trong phần đất của ông M, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thực tế phần đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn (người có kháng cáo) trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nội dung sau: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 thì phần diện tích đất này là đất thịt hay đất mương nước. Tờ trình khai nguồn gốc đất do bà H2 khai (BL 91) hướng đông giáp mương nước, nhưng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thịt, không có mương nước. Tại thời điểm kê khai thì diện tích mương nước không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2. Việc xác định vị trí mương nước là thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước để xác định mương nước tồn tại đến năm nào, vì lời trình bày của nguyên đơn về việc sử dụng mương nước 30 năm là không có căn cứ. Do đó, nếu trong trường hợp xét thấy không cần hủy Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là phần đường mương thoát nước khi bà L3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đường mương thoát nước. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo 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 thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo ông Trần Việt H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, thành phố Cần Thơ vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo đo đạc thực tế, vị trí theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định

tại chỗ ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (BL 182-186) và theo Sơ đồ hiện trạng ngày 23/10/2024 của Công ty TNHH Đ1 (BL 206) thì phần đất tranh chấp có diện tích 122,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 toạ lạc tại khóm C, phường D, thành phố S, đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096536, sổ vào sổ GCN: CH02118 ngày 12/12/2013 cho ông Triệu Hải M. Hiện trạng đất tranh chấp là nương trồng không có tài sản trên đất. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất của bà Lâm Mộc N1 có số đo 60,81m; Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 14 có số đo 61,04m; Hướng Bắc giáp đất bà Trần Kim H3 (vợ ông H1) có số đo 2,03m và H4 Nam giáp đường N có số đo 02m.

[2.2] Các đương sự đều thống nhất phần đất trên có nguồn gốc trước đây là của ông Nguyễn Tri S. Nguyên đơn ông Hoàng Quốc H cho rằng phần đất trên ông Nguyễn Tri S đã chuyển nhượng cho ông vào năm 1994 đến năm 1998 thì mới làm giấy tay có thể hiện rõ phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 3m và dài hết đất có vẽ sơ đồ kèm theo, ông H cung cấp giấy tay mua bán (BL 35), từ khi chuyển nhượng đến nay thì ông sử dụng đất phần này làm đường dẫn nước vào đất của ông. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Thái Trần L và ông Triệu Hải M trả lại cho ông phần đất có diện tích 122,6m² nêu trên; công nhận quyền sử dụng đất cho ông và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với diện tích đất trên.

[2.3] Bị đơn bà Thái Trần L và ông Triệu Hải M cho rằng phần đất trên là một phần diện tích đất ông S đã bán cho ông Phùng Huỳnh T2; ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã chuyển nhượng cho bà H2 một phần (trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp), quá trình sử dụng bà H2 đã tặng cho mẹ là bà L3 và bà L3 đã tặng lại cho vợ chồng ông Triệu Hải M, đường kênh thoát nước chỉ mới hình thành khi phát sinh tranh chấp, chứ trước đây là đất nạc, do ông H tự ý thuê xe cuốc đến làm đường nước nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Căn cứ lời khai của các đương sự và chứng cứ (do bên có kháng cáo cung cấp) thu thập tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai tại địa phương thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.525,0m² toạ lạc tại khóm C, phường D, thành phố S là có nguồn gốc là 01 phần đất của ông Nguyễn Tri S chuyển nhượng qua nhiều giao dịch và hiện tại người đang quản lý, sử dụng là phía bị đơn.

Để có căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cần phải xác định có đường nương nước nằm ở phía Đông của thửa đất có tồn tại trước khi ông Trương chuyển N cho bà H2 không?

Theo lời trình bày của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ sao lục từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S thì:

- Thứ nhất, lời trình bày của ông Phùng Huỳnh T2 và chứng cứ thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S là (Hợp đồng) tờ chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của ông Nguyễn Tri S vào năm 1997 là phần đất có diện tích chỉ là 6.000m² (không thể hiện kích thước các chiều của thửa đất). Tuy vậy, ngày 12/11/1997 ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.165m² (dư 165m² so với tờ trình nguồn gốc và Hợp đồng chuyển nhượng).

- Thứ hai, giao dịch tiếp theo ông Phùng Huỳnh Trương chuyển N phần đất cho bà Triệu Thị H2 (chị của bị đơn) một phần diện tích đất (BL 89 – 100) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên, có xác nhận của chính quyền địa phương ông Trương B cho bà H2 2.425m² đất; kích thước 36m (mặt đường) x 64,5m. Tuy vậy, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo là 37,8m dư 1,8m so với thỏa thuận giao dịch.

Hơn nữa, căn cứ tờ trình nguồn gốc trong tập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 sau khi nhận sang nhượng, thì bà H2 khai rõ: Phía đông của thửa đất: Kênh thoát nước; Tây giáp đất Trần Khả T3; Nam giáp Kênh thủy lợi; Bắc giáp Đào Thái H5 (đất của bị đơn đã mua chưa sang tên). Đây là các chứng cứ chứng minh có mương thoát nước phía đông thửa đất trước khi ông Trương bán đất cho bà H2 và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã đo vẽ trù lên phần mương nước này nên mới có việc tăng kích thước chiều ngang từ 36m thành 37,8m.

- Thứ ba, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, bà H2 chuyển nhượng phần đất lại cho bà L4 (mẹ bà H2) có chiều ngang 25m mặt đường về phía đông nên thuộc thửa đất bị cấp trù. Trong hồ sơ sao chụp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S (BL 132), bà L3 đã nêu có đường mương nhưng không xác định được ranh giới và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Mặc dù chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng bà L3 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Với các chứng cứ này có đủ căn cứ xác định nguyên nhân chính dẫn đến tranh chấp trong vụ án này là lỗi của cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích đất được nhận sang nhượng từ ông Tri S sang ông T2, và một phần diện tích đất từ ông Trương S1 bà H2. Mặt khác, theo xác định từ cận sang nhượng từ ông Trương sang bà H2 đã thể hiện vị trí tranh chấp là mương nước, nhưng cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 bao trù lên phần mương nước, nên dẫn đến kích thước cạnh mặt đường 36m (theo hợp đồng) tăng lên 37,8m (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2). Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định phía đông thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.525,0m² tọa lạc tại khóm C, phường D, thành phố S, có phần diện tích mương thoát nước không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét về việc quản lý, sử dụng mương nước: Thửa đất của nguyên đơn nằm phía sau thửa số 14, tờ bản đồ số 18 và nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đường mương nước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn hoàn trả quyền sử dụng phần đất tranh chấp thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 18 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy vậy, việc Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử

dụng đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 cho nguyên đơn trong vụ án này là chưa phù hợp, bởi căn cứ để xác định nguyên đơn có quyền sử dụng riêng đối với phần đất là phải giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tri S và nguyên đơn. Nếu nguyên đơn, ông Tri S và các hộ dân lân cận (trừ gia đình bị đơn) không có tranh chấp khác với tranh chấp trong vụ án này, thì nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Việt H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M); bà Vũ Thị L1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hải M);

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ);

Áp dụng Điều 164, 166, Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 17; Điều 100; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/NQ-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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc bà Thái Trần L và ông Triệu Hải M giao lại quyền quản lý, sử dụng cho ông Hoàng Quốc H phần đất có tổng diện tích 122,6m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc đường N, Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất của bà Lâm Mộc N1 có số đo 60,81m;
- + Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 14 có số đo 61,04m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà Trần Kim H3 (vợ ông H) có số đo 2,03m;

+ Hướng Nam giáp đường N có số đo 02m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096536, số vào sổ GCN: CH02118, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Triệu Hải M ngày 12/12/2013 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại đường N, khóm C, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 1.525m².

1.3. Bà Thái Trần L và ông Triệu Hải M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại, sau khi trừ đi phần diện tích đất 122,6m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc đường N, Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận nêu trên (mục 1.1).

1.4. Tạm giao cho ông Hoàng Quốc H quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 122,6m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc đường N, Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận nêu trên (mục 1.1).

1.5. Trong trường hợp không còn tranh chấp nào khác với tranh chấp trong vụ án này, ông Hoàng Quốc H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất có diện tích 122,6m² thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 18, tọa lạc đường N, Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của bà Lâm Mộc N1 có số đo 60,81m;

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 14 có số đo 61,04m;

+ Hướng Bắc giáp đất bà Trần Kim H3 (vợ ông H) có số đo 2,03m;

+ Hướng Nam giáp đường N có số đo 02m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Việt H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Trần L, ông Triệu Hải M); bà Vũ Thị L1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Hải M) không phải chịu; Hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số ngày 0000731 ngày 30/5/2025, biên lai thu số 0000732 ngày 02/9/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- NĐ (1);
- BD (2);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 19b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên