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

Bản án số: 517/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"

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

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 Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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 Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 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 thụ lý số 141/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 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: 830/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn M, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn M: Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1969. Địa chỉ: số B, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần

Thơ (nay là số B, đường H, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2023), (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện K (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Cần Thơ). Địa chỉ: ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ). Chỗ ở hiện nay: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn T1: Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1969. Địa chỉ: số B, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số B, đường H, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024), (xin vắng mặt).

4. Ông Võ Tuấn A, sinh năm 1976, (vắng mặt).

5. Ông Võ Hoàng P, (vắng mặt).

6. Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1981, (vắng mặt).

7. Bà Võ Yến L, sinh năm 1983, (vắng mặt).

8. Ông Võ Hoàng P1, sinh năm 1985, (vắng mặt).

9. Bà Võ Việt T3, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ).

10. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1981, (vắng mặt).

11. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1984, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ).

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1949. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn S2, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Võ Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông M có hai thửa đất số 214 và 420 cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy CNQSD đất số 00345 do UBND huyện K cấp cho ông Võ Văn M, ngày 13/7/1994. Khi ông M mua đất của ông Nguyễn Văn C1 đối với thửa 420 (mua mão, không có đo đạc diện tích cụ thể) thì gia đình bà S đã ở trên một phần đất từ trước. Trước đây phần đất bà S sử dụng chỉ có căn nhà, còn mương nước giáp nhà bà S khoảng 04m thì lúc ông M mua đất của ông C1, ông C1 có chỉ ranh là tới giáp nhà bà S, phần mương là thuộc quyền sử dụng của ông M. Thời gian ông M đi làm ăn xa, không có quản lý phần đất này thì ở nhà bà S đã lấp mương và lấn dần qua đất ông M nên hiện trạng mương còn nhỏ như hiện nay. Ông M có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Vì vậy, ông Võ Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 84m^2 (ngang 06m, dài 14m) thuộc một phần của thửa đất số 420, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa số 75, tờ bản đồ 53) tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với đất và nhà bà S ông M đồng ý cho sử dụng, số đo 14m; Hướng Tây giáp phần đất ông M đang sử dụng của thửa 420, số đo 14m; Hướng Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 06m; Hướng Bắc giáp đất ông Trần Ngọc B, số đo 06m. Thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 53 theo bản đồ chính quy năm 2010.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết thì ông Võ Văn M có thay đổi yêu cầu đối với diện tích phần đất tranh chấp với bà S là 63,4m^2, thuộc một phần của thửa đất số 420, tờ bản đồ 08 (thửa mới là 75, tờ bản đồ 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2023, sơ đồ đo vẽ ngày 14/02/2023. Đồng thời, ông M bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc bà S trả lại phần đất có diện tích 142,7m^2 mà bà S đang sử

dụng, thuộc một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ 08 (thửa mới là 75, tờ bản đồ 53), tọa lạc ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Võ Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách ngày 14/02/2023. Tổng diện tích yêu cầu khởi kiện trên là 206,1m^2. Tuy nhiên do công văn 589/UBND-VP ngày 16/5/2024 xác định phần đất tranh chấp nêu trên là thửa đất 214 chứ không phải thửa 420, tờ bản đồ số 8 nên ông Võ Văn M thay đổi thửa đất là 214, tờ bản đồ số 8 vì thực chất thửa đất này là của ông Võ Văn M quản lý sử dụng, do quá trình làm giấy tờ có sự nhầm lẫn.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 23/8/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Thị Ngọc S trình bày: Trước năm 1975 bà và chồng là ông Võ Văn C2 có gia đình ra ở riêng mà không có chỗ ở nên chính quyền địa phương có kêu vợ chồng bà về phần đất này tự túc để đắp nền nhà ở. Vợ chồng bà về phần đất trên đắp nền, cất nhà ở từ năm 1974 và canh tác phần đất đó đến nay không ai tranh chấp. Đến khi Tòa án đến đo đạc đất tranh chấp với ông M thì bà mới biết phần đất bà đang quản lý, sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn M. Đồng thời, trước đây đúng là có 01 con mương 04m ở chỗ đất bà sử dụng giáp đất ông M, mương này là thuộc quyền sử dụng của bà nhưng gia đình bà trước giờ không có lấp mương mà là do ông M lấp. Việc quản lý, sử dụng đất của bà là từ trước năm 1975 do nhà nước cấp, có nhiều người làm chứng biết và những người đó đã cung cấp lời khai cho Tòa gồm ông Dương Văn Đ, ông Trần Văn S2, bà Nguyễn Thị P2. Bà cũng đã trồng và thu hoạch cây lâu năm trên phần đất tranh chấp ở vị trí giữa mương ranh từ trước đến nay. Phần đất bà quản lý sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do diện tích đất nhỏ nên thời điểm đo đạc cấp giấy, đoàn đo đạc đã đo trùm đất của bà và ông M. Nay Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông M của ông M về việc buộc bà trả lại diện tích đất tranh chấp là 63,4m^2 + 142,7m^2 = 206,1m^2 , thuộc một phần của thửa đất số 420, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là 75, tờ bản đồ 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2023, sơ đồ đo vẽ ngày 14/02/2023. Nay bà S có yêu cầu phản tố: Công nhận phần đất có diện tích 206,1m^2 (trong đó có 142,7m^2 bà S đang sử dụng và 63,4m^2 đang tranh chấp với ông Võ Văn M), thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ 08 (thửa mới là 75, tờ bản đồ 53), tọa lạc ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Võ Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, ngày 14/02/2023 là thuộc quyền sử dụng của bà và Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn M đối với phần đất bà yêu cầu công nhận có diện tích

206,1m^2 nêu trên. Bà không rõ phần đất thuộc thửa đất nào đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu của bà tại phần đất do bà đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Tuấn A, Võ Thanh T2 và Võ Hoàng P1 trình bày: Các ông thống nhất với ý kiến trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị Ngọc S không trình bày gì thêm.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T4 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M và yêu cầu phản tố của bà S thì ông không có ý kiến do phần đất thực tế ông là người đang quản lý sử dụng không có tranh chấp với ông M, bà S. Việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và ông M có nhầm lẫn như công văn của Ủy ban nhân dân huyện K thì ông yêu cầu Tòa án xem xét đều chỉnh lại theo đúng thực tế để ông có thể đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý lại nếu không được thì ông sẽ liên hệ với cơ quan Nhà nước để điều chỉnh cho đúng. Do đất của ông từ khi chuyển nhượng của ông M thì sử dụng đến nay không có tranh chấp.

Tại bản công văn số 634/UBND-VP ngày 11/9/2023 và công văn số 589/UBND-VP ngày 16/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K xác định:

Phần đất thửa mới 75, tờ bản đồ 53 (sơ đồ chính quy) tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ số 08 (DĐ 92-94) do người đứng tên quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Thanh T4, sơ đồ chính quy do ông Võ Văn M đứng tên; còn thửa đất 420, tờ bản đồ số 8 (cũ) thửa mới là 106, tờ bản đồ số 53 (chính quy), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng hiện nay do ông Võ Văn M đứng tên, sơ đồ chính quy do ông Nguyễn Thanh T4 đứng tên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên cho ông Võ Văn M ngày 13/7/1994 đối với hai thửa đất 420 và 214 nêu trên là căn cứ theo kê khai đăng ký và được Hội đồng xét duyệt đủ đều kiện cấp giấy và lúc đó không ai tranh chấp, tại thời điểm cấp giấy là theo bản đồ không ảnh không có đo đạc thực tế. Về trình tự thủ tục cấp đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 14/2/2023 và ngày 19/3/2024 thì phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 206,1m^2, thuộc một phần của thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (cũ) nay là thửa 75, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C mạnh, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (thửa đất này do ông Nguyễn Thanh T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/4/2006 nhưng thực tế ông Võ Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S là người quản lý, sử dụng đất. phần đất có số đo và tư cận như sau:

Phần 1: Có diện tích 63,4m^2. Trên phần đất này có 01 cây mận và một cây gòn do bà Nguyễn Thị Ngọc S trồng, phần đất có số đo tứ cận.

+ Hướng Đông Nam giáp với đất có nhà bà S, có số đo: 15,67m + 0,78m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần đất ông M đang quản lý, sử dụng (thửa 214), có số đo: 5,21m + 3,40m+ 1,89m + 6,86m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), có số đo 5,06m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, có số đo 0,89m

Phần 2: Phần đất bà S đang quản lý sử dụng có diện tích đo đạc theo đo đạc thực tế 142,7m^2, trên đất có 01 căn nhà, kết cấu khung cột gỗ, mái lá + tol; vách lá + tol, nền lót gạch tàu, sau láng xi măng, không trần. Nhà có diện tích dài 10,6m; ngang 9,8m là 103,88m^2, nhà tỷ lệ còn lại 45%, có số đo tứ cận:

+ Hướng Đông Nam giáp với đất ông Trịnh Văn H1, số đo 14,7m + 0,94m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần đất tranh chấp (Phần 1) nêu trên của thửa 214, số đo: 15,67m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 10,21m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, số đo 8,10m.

Theo kết quả định giá thì phần đất tranh chấp nêu trên có giá trị 01m^2 là 60.000 đồng. Tổng giá trị đất tranh chấp là 12.366.000 đồng và tài sản trên đất có giá trị: nhà có giá trị 65.865.114 đồng, cây trồng trên đất có giá trị 700.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đang sử dụng để bà đăng ký quyền sử dụng đất. Các đương sự yêu cầu điều chỉnh lại đúng thửa đất theo văn bản của Ủy ban nhân dân xác định là thửa 214 và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 34; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 161; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 15, Điều 180 và Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30

tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 206,1m^2, thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc S về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 206,1m^2, thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc S và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 206,1m^2.

2.1 Công nhận phần đất có diện tích 206,1m^2, thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc S, phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn M ngày ngày 13/7/1994 và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T6 ngày 04/4/2006. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

Phần 1: Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 63,4m^2:

+ Hướng Đông Nam giáp với đất có nhà bà S, số đo 15,67m + 0,78m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần đất ông M đang sử dụng của thửa 214, số đo: 5,21m + 3,40m+ 1,89m + 6,86m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 5,06m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, số đo 0,89m

Trên phần đất này thì có 01 cây Mận và 01 cây Gòn do bà S trồng.

Phần 2: Phần đất diện tích đo đạc theo đo đạc thực tế 142,7m^2:

+ Hướng Đông Nam giáp với đất ông Trịnh Văn H1, số đo 14,7m + 0,94m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần 1 nêu trên của thửa 214, số đo: 15,67m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 10,21m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, số đo 8,10m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Thanh T4 ngày 04/4/2006 và cấp cho ông Võ Văn M ngày 13/7/1994 đối với phần đất có diện tích 206,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 214, tồ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Bà Nguyễn Thị Ngọc S có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật (phần đất có tứ cận như trên).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2024, ông Võ Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Văn M có ông Lâm Thanh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (theo nội dung trình bày tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 24/9/2025 và đơn kháng cáo của ông Võ Văn M đề ngày 14/10/2024).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:
- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn M là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn M kháng cáo cho rằng phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích 206,1m^2 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00345 ngày 13/7/1994 cho ông M. Phần đất này đang do gia đình bị đơn chiếm giữ, sử dụng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

[2] Theo lời trình bày của các bên đương sự cùng những người làm chứng thì phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông C1.

Ông M trình bày ông mua đất của ông C1 vào năm 1984, khi mua không có đo diện tích thực tế mà chỉ mua "mão", lúc này đã có gia đình bà S sinh sống trên một phần đất, ông C1 nói với ông M cho bà S ở nhờ trên đất. Sau khi mua đất, ông M tiếp tục cho bà S ở nhờ trên phần đất này.

Trong khi đó, những người làm chứng, là những người cùng sinh sống xung quanh từ trước đến nay ở địa phương, trình bày: gia đình bà S đã sinh sống trên phần đất từ rất lâu, phần đất này do ông C1 cho ông C3 (là chồng bà S, khi còn sống ông C3 là ấp Đội phó) cùng gia đình vào ở từ trước năm 1975 đến nay do ông C3 không có đất để ở; nhà của ông C3 và ông C1 cách nhau một con mương khoảng 04 mét.

Hội đồng xét xử nhận thấy, gia đình bà S đã thực tế sinh sống trên phần đất đang tranh chấp từ trước năm 1975 cho đến nay, trước khi ông M mua đất của ông C1 và về đây sinh sống. Trong suốt quá trình sinh sống, quản lý, sử dụng, gia đình bà S không bị ai tranh chấp, khiếu nại. Ông M mua đất của ông C1 vào năm 1984, được cấp giấy chứng nhận năm 1994 nhưng đến năm 2022 ông M mới bắt đầu tranh chấp với gia đình bà S. Như vậy, sau hơn 38 năm kể từ khi mua đất, ông M mới tranh chấp mặc dù tại thời điểm mua đất, ông M biết rõ gia đình bà S đang sinh sống trên phần đất. Nếu tính đến thời điểm ông M bắt đầu tranh chấp vào năm 2022 thì gia đình bà S đã sinh sống trên phần đất này hơn 47 năm. Ngoài việc được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất thì ông M không thực tế quản lý, sử dụng đối với 206,1m^2 đất này. Ông M không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc ông C1 hay ông M chỉ cho gia đình bà S ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp.

Theo công văn của Ủy ban nhân dân huyện K thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là căn cứ theo kê khai đăng ký, cấp theo bản đồ không ảnh, không có đo đạc thực tế. Tại thời điểm cấp giấy năm 1994, gia đình bà S đã thực tế sinh sống trên phần đất hơn 20 năm. Như vậy, việc công nhận cho ông M quyền sử dụng đối với cả phần đất mà gia đình bà S đang thực tế sử dụng là cấp sai đối tượng sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M về việc buộc bà S phải trả lại cho ông M phần diện tích đất 206,1m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của

ông M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[3] Về án phí: Ông M được miễn án phí vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 15, 180, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ).

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S phải trả lại cho ông M phần đất có diện tích 206,1m^2 thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nay là xã A, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc công nhận phần đất có diện tích 206,1m^2 thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nay là xã A, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 206,1m^2.

2.1. Công nhận phần đất có diện tích 206,1m^2 thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nay là xã A, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc S, phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn M ngày 13/7/1994 và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T6 ngày 04/4/2006.

Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

Phần 1: Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 63,4m^2:

+ Hướng Đông Nam giáp với đất có nhà bà S, số đo 15,67m + 0,78m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần đất ông M đang sử dụng của thửa 214, số đo: 5,21m + 3,40m + 1,89m + 6,86m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 5,06m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, số đo 0,89m.

Trên phần đất này có 01 cây mận, 01 cây gòn do bà S trồng.

Phần 2: Phần đất có diện tích đo đạc theo thực tế 142,7m^2:

+ Hướng Đông Nam giáp với đất ông Trịnh Văn H1, số đo 14,7m + 0,94m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần 1 nêu trên của thửa 214, số đo 15,67m;

+ Hướng Tây Nam giáp với đường đất (đập B), số đo 10,21m;

+ Hướng Đông Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 214, số đo 8,10m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Thanh T4 ngày 04/4/2006 và cấp cho ông Võ Văn M ngày 13/7/1994 đối với phần đất có diện tích 206,1m^2 thuộc một phần thửa đất 214, tờ bản đồ số 8 (theo sơ đồ chính quy là thửa 75, tờ bản đồ số 53), tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nay là xã A, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với phần đất nêu trên.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Võ Văn M được miễn toàn bộ. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S không phải chịu án phí.

3.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là 12.200.000 đồng và chi phí trích lục hồ sơ 600.000 đồng do ông Võ Văn M phải nộp, ông M đã nộp xong.

4. Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn ông Võ Văn M được miễn toàn bộ.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Đương sự (13);
- Lưu VP(6), HS(2), 26b. (LMA)

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh