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: 717/2025/DS-PT
Ngày: 12/12/2025
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 **Phan Thị Tuyết Mai.**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Bích Hải.**

Bà **Nguyễn Thị Trang Thư.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Dương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Như Huỳnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 483/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T năm: 1983.

Cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T1sinh năm: 1955.

Cư trú: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Thu B năm: 1962.

Cư trú: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ

3.2 Ông Nguyễn Văn T1.

Cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ

3.3 Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T2(gọi tắt là ông T3 bày:* Nguồn gốc đất là của cha ông Nguyên Văn T3cho ông T4 ngày 27/9/2017, khi cho chỉ úp bộ sang tên không có đo đạc cụ thể, không cấp giấy mới (theo hồ sơ số 31468TA.008), tại các thửa 544 diện tích 822m^2; thửa 1064 có diện tích 4.222m^2; thửa 545 diện tích 148m^2; thửa 548 diện tích 18.536m^2 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Nay là xã V, thành phố C trình sử dụng đất cho đến năm 2022 ông T10 chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng thực tế sử dụng phát hiện phần đất ông T1đã lấn ranh qua phần đất ông T5 đúng với hình thể giấy được cấp. Nay ông T6 cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Tòa án cho đúng với hình thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn T7(gọi tắt là ông T1trình bày:* Nguồn gốc phần đất tại thửa 541 có diện tích 6.646m^2 và 542 có diện tích 1.051m^2 tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giangcủa ông T1nhận chuyển nhượng của ông Phạm Phi H đây vào các năm 1985 và năm 1993. Khi chuyển nhượng thời điểm đó ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng xong thì ông T1sử dụng ổn định liên tục cho đến năm 2002 thì đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tay tờ nhượng đất thể hiện ngang 16 tầm, dài 30 tầm và một tờ sang đất thể hiện 04 công tầm 03m.

Nay ông T1không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì gia đình ông T1không có lấn chiếm gì. Đề nghị Tòa án ổn định phần đất tranh chấp cho ông T1đồng thời đề nghị Tòa án tiến hành xác minh làm rõ để giải quyết vụ án theo đúng quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu B1(gọi tắt là bà B2 bày*: Bà Ba thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Lê Văn T8 trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan ông Nguyễn Văn T1(gọi tắt là ông T2trình bày:* Ông T2có phần đất tại thửa 532 được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính của Tòa án là phần đất của ông T2trước đây khoảng 04 năm ông T2có chuyển nhượng cho ông Trịnh Thanh P phần diện tích tại thửa 532 vị trí hiện tại trở vào đầu trong, phần hiện tại là ông T1tự cậm trụ đá ranh ông T2chưa thống

nhất. Tuy nhiên hiện tại ông T2không yêu cầu gì, ông T2sau này sẽ thương lượng với ông T1nếu không thương lượng được ông T2sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông T1

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Ntrình bày:* Hiện tại ông T11 vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp ranh đất giữa ông T9 ông T1không ảnh hưởng lớn đến khoản nợ vay nên Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án và xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị chia đôi mỗi người ½ diện tích phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án (theo hướng đầu trong nguyên đơn đã có trụ đá làm hàng rào lưới B40 thì ổn định cho nguyên đơn; còn đầu ngoài lộ hiện tại ông T1đã xây dựng hàng rào, bờ kè nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng ranh đất cho bị đơn, chiều dài chia đôi).

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 79/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Quốc T10 với bị đơn Lê Văn T1

Chia đôi mỗi người ½ diện tích đất tranh chấp tại vị trí (IV) có diện tích khoảng 102,3m^2 cụ thể như sau:

Công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn Nguyễn Quốc T11 cạnh chiều ngang (đầu trong) giáp thửa 541, 1064 là 2,31m; Công nhận cho bị đơn Lê Văn T1có cạnh chiều ngang (giáp đường) 2,67m;

Công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 12,0m^2 tại vị trí (III) cho bị đơn Lê Văn T7

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số - 2024 ngày 16/12/2024 của Công ty TNHH Đ

Trong trường hợp các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau, thì công trình (trụ đá, hàng rào lưới B40) và các cây trồng trên đất, nếu không nằm trên phần đất được công nhận cho mình thì có nghĩa vụ tháo dở, di dời không ai phải có nghĩa vụ bồi thường (nếu có).

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bán án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn rút phần yêu cầu kháng cáo đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu xem xét chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng), bị đơn không đồng ý trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Nguyên đơn thống nhất với việc rút của bị đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất và nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Phía bị đơn rút lại một phần đơn kháng cáo về tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn và phía nguyên đơn đồng ý với việc rút một phần đơn kháng cáo của bị đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của bị đơn. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phnaf chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 01 phần đất giáp ranh giới đất của nguyên đơn, phía bị dơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn rút lại một phần đơn kháng cáo về tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn và phía nguyên đơn đồng ý với việc rút một phần đơn kháng cáo của bị đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất

nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng), cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại số tiền này cho nguyên đơn nên bị đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, bị đơn không đồng ý trả số tiền 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) cho nguyên đơn. Thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 6.465.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Việc sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng được xem là tình tiết khánh quan, không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần chi phí tố tụng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ về phần chi phí tố tụng cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T12 nguyện nộp số tiền là 6.465.000 đồng (sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Chi phí này phía nguyên đơn đã nộp xong.

3. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp án phí.

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 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 11 – Cần Thơ;
- Phòng THA DS khu vực 11 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai