TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 85/2025/DS-GĐT
Ngày: 08/5/2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Phạm Thị Duyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi - Thẩm tra viên chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1961;

1.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ** DL, phường BT, quận KN, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị T, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số *, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969. Địa chỉ: *A, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1967. Địa chỉ: * khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ủy ban nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: * đường M Chí Thọ, phường Phú Thứ, quận RC, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà ngoại nguyên đơn cho cha mẹ nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và Đặng Thị N vào trước năm 1980. Vào ngày 06/10/1998 ông B được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.985m², cụ thể tại thửa 89 diện tích 4.125m², thửa 90 diện tích 860m². Ngày 07/6/2003 bà N chết, ngày 15/4/2013 ông B chết nhưng không để lại di chúc. Những người thừa kế hàng thứ nhất của ông B có 04 người con gồm: Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Tuyết M. Sau khi ông B chết, ông T1 và ông B1 lập văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế của mình cho ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị Tuyết M, văn bản được công chứng số 336, 337 ngày 15/5/2013 tại Văn phòng Công chứng **H. Ngày 07/06/2013, ông D bà M làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 395 tại Văn phòng Công chứng **H. Sau đó, ông D và bà M làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền công nhận, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà M cùng sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.985m² do ông B để lại.

Trên đất tranh chấp có cây trồng của nguyên đơn và bị đơn, đối với các cây trồng nào trên đất xác định là của bị đơn trồng thì nguyên đơn đồng ý trả giá trị như đã thẩm định. Trong trường hợp phải di dời thì đồng ý hỗ trợ chi phí di dời các cây trồng trên đất là 50.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 91 và tài sản trên đất của thửa này tọa lạc tại khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ thì không yêu cầu, sau này có tranh chấp kiện thành vụ kiện khác. Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 4.930,9m² (diện tích đo đạc thực tế) tại thửa 89, 90 tọa lạc tại khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ lại cho các nguyên đơn theo Mảnh trích đo địa trích đã lập. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì không không đồng ý. Vì cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B, sau đó chỉnh lý biến động cho nguyên đơn đồng sở hữu là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của cha bị đơn là ông Đặng Văn L và mẹ của bị đơn sử dụng trước năm 1975, cha mẹ bị đơn thì không có đăng ký kê khai phần đất tranh chấp thửa 89, 90 nói trên. Sau khi, bị đơn có gia đình thì cha mẹ cho lại bị đơn quản lý, sử dụng đến nay. Trong quá trình sử dụng, bị đơn chưa có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không đăng kê khai là chưa có nhu cầu. Việc ông Nguyễn Văn B đi làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận vào thời gian nào thì bị đơn không được biết. Đến khi khởi kiện tranh chấp ở phường vào thời điểm năm 2016 thì bị đơn mới biết phần đất tranh chấp đã được

cấp giấy chứng nhận. Sau khi biết phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không có khiếu nại và khởi kiện quyết định hành chính. Nguyên đơn cho rằng có trồng cây trên đất là không đúng sự thật. Toàn bộ các cây trồng trên đất là do gia đình của bị đơn trồng. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn phải trả lại đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với tài sản trên đất.

Phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000249 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 06/10/1998 cho ông Nguyễn Văn B, hủy phần chỉnh lý biến động đất đai về khai nhận di sản thừa kế cho các nguyên đơn, tuyên bố việc khai nhận di sản thừa kế của ông D, bà M là trái pháp luật và hủy văn bản thừa kế này; công nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 89 và 90, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 145 ngày 04/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận RC cho bà Đặng Thị T. Ngoài ra, rút yêu cầu phản tố đối với phần đất tranh chấp tại thửa 91, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là con ruột của bà Đặng Thị T. Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 89 và 90, là của cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị T, gia đình ông quản lý sử dụng ổn định từ trước năm 1975 cho đến nay. Gia đình có cho ông canh tác, trồng trọt các loại cây trái hoa màu trên toàn bộ thửa đất số 90. Ông Nguyễn Văn B đã đăng ký quyền sử dụng đất mà không hỏi ý kiến của ông và cha mẹ ông gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất và các tài sản khác gắn liền với đất theo kết quả thẩm định đo đạc và định giá thực tế thuộc quyền sở hữu của bà Đặng Thị T.

Ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Ông là con ruột của bà Đặng Thị T. Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 89 và 90 là do bà Đặng Thị T quản lý sử dụng ổn định từ trước giải phóng cho đến nay. Gia đình có cho ông canh tác, trồng cây toàn bộ thửa đất số 89. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho bà Đặng Thị T, các cây trồng trên đất thì yêu cầu giải quyết theo định của pháp luật.

Người làm chứng:

Ông Trương Minh D trình bày: Ông biết từ trước năm 1975, ông Nguyễn Văn T2 là chồng của bà Đặng Thị T trực tiếp canh tác đất tranh chấp, ông T2 là người lên bờ trồng cây và sử dụng ổn định đến nay. Đến khi có chủ trương vào tập đoàn (khoảng năm 1983 - 1984), bà T và gia đình sử dụng phần đất này cho đến khi tập đoàn tan rã thì bà T vẫn sử dụng cho đến nay, phía nguyên đơn không hề quản lý sử dụng ngày nào.

Ông Võ Hữu C trình bày: Ông với nguyên đơn và bị đơn là hàng xóm của nhau. Ông không có mâu thuẫn gì với nguyên đơn và bị đơn. Phần đất của ông giáp ranh với một phần thửa đất tranh chấp, vào năm *8 thì ông có gửi phần đất của ông cho vợ chồng bà T trông coi đến năm 1975 thì ông quay về sinh sống trên phần đất này cho đến nay. Ông chỉ biết là gửi đất cho vợ chồng bà T, còn việc ai là người kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không biết, những vấn đề khác ông không biết rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 21/10/2021, Tòa án nhân dân quận RC, quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn D. Buộc bị đơn bà Đặng Thị T trả lại phần đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M diện tích 3.933,9m² tại thửa 89, tờ bản đố số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ và diện tích 997m² tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 145/TTKTTNMT ngày 04/10/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận RC, thành phố Cần Thơ lập.

Công nhận cây trồng trên đất gồm: Dừa 01 cây loại A, 01 cây loại B và 06 cây loại C; Chuối 165 cây loại B, 101 cây loại C; Mít 143 cây loại A, 112 cây B, 23 cây loại C; Xoài 110 cây loại B; Cam xành 09 cây loại A 03 cây loại C; Sầu Riêng: 08 cây loại A; Bưởi 05 cây loại A tại thửa 89, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ và Mít 49 cây loại A; Xoài 09 cây loại A; Vú sữa 02 cây loại A; Chuối: 91 cây loại B, 46 cây loại C tại thửa 90, tờ bản đố số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả giá trị cây trồng trên đất tại thửa 89 tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn M1 với số tiền là 135.449.000 đồng và trả giá trị cây trồng trên đất tại thửa 90 tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 21.137.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc công nhận phần đất tranh chấp tại thửa 91 tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho bị đơn bà Đặng Thị T.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/10/1998 cho ông Nguyễn Văn B và hủy phần chỉnh lý biến động đất đai về việc khai nhận di sản thừa kế cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M. Tuyên bố việc khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M là trái pháp luật, hủy văn bản thừa kế, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp tại thửa 89 và 90, tờ bản đố số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho bị đơn bà Đặng Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về, chi phí thẩm định, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/10/2021, bị đơn bà Đặng Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 16/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn D. Buộc bị đơn bà Đặng Thị T trả lại phần đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M diện tích đất 3.933,9m² tại thửa 89 và diện tích đất 997m² tại thửa 90, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 145/TTKTTNMT ngày 04/10/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận RC, thành phố Cần Thơ lập.

Công nhận cây trồng trên đất gồm: Dừa 01 cây loại A, 01 cây loại B và 06 cây loại C; Chuối 165 cây loại B, 101 cây loại C; Mít 143 cây loại A, 112 cây B, 23 cây loại C; Xoài 110 cây loại B; Cam xành 09 cây loại A 03 cây loại C; Sầu Riêng: 08 cây loại A; Bưởi 05 cây loại A tại thửa 89, và Mít 49 cây loại A; Xoài 09 cây loại A; Vú sữa 02 cây loại A; Chuối: 91 cây loại B, 46 cây loại C tại thửa 90, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M trả giá trị cây trồng trên đất tại thửa 89 cho ông Nguyễn Văn M1 với số tiền là 135.449.000đồng và trả giá trị cây trồng trên đất tại thửa 90 tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 21.137.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị T đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc công nhận phần đất tranh chấp tại thửa 91 tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho bị đơn bà Đặng Thị T.

Không chấp nhận tất cả các yêu cầu phản tố của bị đơn gồm: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/10/1998 cho ông Nguyễn Văn B; hủy phần chỉnh lý biến động đất đai về việc khai nhận di sản thừa kế cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M; hủy tuyên bố việc khai nhận di sản thừa kế, văn bản thừa kế của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 89, 90, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ cho bị đơn bà Đặng Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, án phí và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 31/3/2022, bị đơn bà Đặng Thị T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định số 12/2025/KN-DS ngày 12/3/2025, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp: các đương sự thống nhất là của ông, bà để lại (bị đơn bà Đặng Thị T và mẹ của nguyên đơn bà Đặng Thị N là chị em ruột). Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đặng Thị T trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 3.933,9m² tại thửa 89 và diện tích đất 997m² tại thửa 90, tờ bản đồ số 2, khu vực LP, phường PT, quận RC, thành phố Cần Thơ do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất theo thủ tục hưởng di sản thừa kế của cha mẹ là ông Nguyễn Văn B và bà Đặng Thị N.

[2] Bị đơn bà Đặng Thị T cho rằng đất tranh chấp thửa 89 và 90 của cha mẹ bà sử dụng từ trước năm 1975, sau đó cho lại bà quản lý, sử dụng đến nay (kể cả thời gian đưa đất vào tập đoàn và sau khi tập đoàn tan rã) nhưng gia đình bà không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Văn B không sử dụng đất mà làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên bà không hay biết đến khi nguyên đơn khởi kiện vào năm 2016 thì phát sinh tranh chấp.

[3] Diện tích đất 4.985m² tại thửa 89, 90 do ông Nguyễn Văn B (là cha của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết M) kê khai, đăng ký tên sổ mục kê, sổ địa chính. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) đã cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn B tại bản đồ 02, thửa 89 (diện tích 4.125m^2) và thửa 90 (diện tích 860m^2); đất tọa lạc tại Ấp LP - Đông Phú, huyện Châu Thành. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có vẽ sơ đồ đất theo tỷ lệ 1/5000 và người đo vẽ là Trần Văn N1, người kiểm tra là Đinh Viết Q.

[4] Tại văn bản số 181/CNVPĐKĐĐ ngày 13/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận RC trả lời Phòng Tài nguyên và Môi trường quận RC với nội dung: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận không lưu trữ hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 06/10/1998 cho Hộ Nguyễn Văn B. Văn bản số 734/UBND ngày 04/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận RC trả lời Tòa án nhân dân quận RC thể hiện nội dung: *"Về nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật…Tại thời điểm cấp giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất cho (hộ) Nguyễn Văn B (năm 1998) không có tiến hành đo đạc cụ thể mà thông qua số liệu đo đạc của việc thành lập bản đồ theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980". Như vậy, có sự mâu thuẫn giữa Văn bản trả lời của UBND số 734/UBND ngày 04/5/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện có vẽ sơ đồ đất theo tỷ lệ 1/5000 và người đo vẽ là Trần Văn N1, người kiểm tra là Đinh Viết Q). Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ nội dung này là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn đến kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đánh giá lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại biên bản thẩm định, đo đạc, định giá ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ thể hiện hiện trạng các loại cây lâu năm, cây khác trên đất; Tòa án xác định là của các ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn H (các con của bà Đặng Thị T) đã trồng. Xét quá trình sử dụng đất thực tế, hai người làm chứng là ông Trương Minh D và ông Võ Hữu C đều xác định đất tranh chấp do bà Đặng Thị T sử dụng ổn định lâu dài từ trước năm 1975 đến nay. Lời khai của người làm chứng phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, gia đình bà Đặng Thị T đang quản lý, sử dụng (được nguyên đơn thừa nhận). Như vậy, xác định gia đình nguyên đơn không sử dụng phần đất nêu trên nhưng lại kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất, việc đất trong quá trình thực tế có đưa vào tập đoàn hay không cũng chưa được thu thập, xác minh chứng cứ để làm rõ.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Văn D, buộc bị đơn bà Đặng Thị T trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là chưa đánh giá đúng, toàn diện chứng cứ, quyết định chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 326, Điều 337, Điều 342 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2025/KN-DS ngày 12/3/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2022/DS-PT ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ, về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn D với bị đơn là bà Đặng Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận RC, thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận RC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP; Vụ GĐT, TT; HSVA; THS. (CHI-61).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân