

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: 511/2026/DS-PT

Ngày: 28 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và đòi lại GCN 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: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Cúc

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - 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: Bà Trần Thị H - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, 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 230/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1334/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Triệu Thị N, sinh năm 1938 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1 Ông Triệu C2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà A đường C, Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường C, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

1.2 Bà Triệu Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Đường I, Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường I, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

1.3 Ông Triệu D, sinh năm 1960.

1.4 Ông Triệu Đ, sinh năm 1967 (chết ngày 27/02/2024, không có vợ con).

1.5 Ông Triệu T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

1.6 Bà Triệu Thị L, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

1.7 Bà Triệu Thị L1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Đường L, khóm D, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường L, Khóm D, phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1971.

2.2 Bà Phan Cẩm H1, sinh năm 1969.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thành C: Bà Phan Cẩm H1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số nhà B đường I, Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường I, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

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

3.1 Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, thành phố Cần Thơ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng sau khi sáp nhập, giải thể). Địa chỉ: Số A đường C, khóm A, phường V, thành phố Cần Thơ.

3.2 Chị Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1990.

3.3 Anh Nguyễn Nhựt L2, sinh năm 1996.

3.4 Anh Nguyễn Công D1, sinh năm 1997.

3.5 Chị Nguyễn Thúy V, sinh năm 1999.

3.6 Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Nguyễn Công D1, chị Nguyễn Thúy V và chị Nguyễn Thị Cẩm N1: Bà Phan Cẩm H1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số nhà B đường I, Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường I, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

3.7 Bà Triệu Thị T, sinh năm 1963.

3.8 Ông Trần Phước .

Cùng địa chỉ: Đường I, Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường I, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

3.9 Ông Phan Văn T2, sinh năm 1971.

3.10 Bà Lâm Kim T3, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Đường 30/4, khóm 7, phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường 30/4, Khóm 7, phường Vĩnh Châu, thành phố Cần Thơ).

3.11 Ông Triệu C2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà A đường C, Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường C, Khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

3.12 Anh Nguyễn Hữu L3, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp X, xã P, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Nguyễn Hữu L3: Bà Đoàn Thị V1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A đường T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường T, khóm A, phường P, thành phố Cần Thơ).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khóm T, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường V, thành phố Cần Thơ).

4.2 Ông Siêu Phước T4, sinh năm 1964. Địa chỉ: Đường T, khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

4.3 Ông Triệu H2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Đường C, khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

4.4 Ông Trần C1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

4.5 Ông Danh Thành T5, sinh năm 1957. Địa chỉ: Hẻm B khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

5. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Triệu C2.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Ông Triệu C2, bà Phan Cẩm H1, ông Nguyễn Công D1; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng

nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Bà Triệu Thị N là mẹ ruột của ông có quyền sử dụng diện tích khoảng 600m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 46; tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là đường C, phường V, thành phố Cần Thơ), nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc của thửa đất được cha, mẹ ruột của bà N để lại từ trước năm 1975. Vị trí thửa đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất của Phan Cẩm H1.
- Hướng Tây giáp thửa đất của ông Kim S.
- Hướng Nam thửa đất của bà Triệu Thị T và L4 935.
- Hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi.

Đến năm 1995, mẹ của ông cho ông và sau đó ông sang cho bà Lâm Kim T3 một phần diện tích đất là 150m², có chiều ngang từ vách nhà qua 5m, chiều dài 30m, trị giá 4 chỉ vàng 24k. Phần còn lại khoảng 450m², mẹ của ông vẫn tiếp tục quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 nhận chuyển nhượng đất của bà Lâm Thị T6 diện tích 204,8m² thửa 08 tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN668456 ngày 25/6/2019 là không đúng quy định của Luật đất đai. Vì phần đất này ông không có sang bán cho bà Lâm Kim T3. Đến ngày 01/11/2019, mẹ của ông phát hiện vợ chồng ông C, bà H1 chiếm một phần diện tích còn lại nêu trên và đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà N, ông C2 không biết.

Qua kết quả đo đạc thực tế thì ông C - bà H1 đã chiếm diện tích 132,6m², vị trí đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp nhà ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 có số đo 1,20m+5,40m+15,52m+1,68m.
- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp giữa cụ N với bà Lâm Kim T3 có số đo 2,25m+8,02m+9,55m.
- Hướng Nam giáp đất bà Triệu Thị T có số đo 5,57m+1,71m.
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 0,15m+5,85m.

Theo đơn khởi kiện trước đây của mẹ ông cho rằng phần đất mà bà Phan Cẩm H1 và ông Nguyễn Thành C lấn chiếm là của mẹ ông. Tuy nhiên, phần đất trên là đất của ông đã được cha mẹ của ông đã cho từ trước đến nay và ông có đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông có nộp cho Tòa án. Theo như Công văn số 718/CV-CNVC ngày 19/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V cung cấp thông tin: Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 132,6m², thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46 trước khi cấp cho ông C và bà H1 thuộc thửa

đất số 626, tờ bản đồ số 01 cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ Triệu C2, số giấy chứng nhận P 460789. Nhưng phần đất tranh chấp ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do ông có ý kiến khác với mẹ của ông là vì trước đây mẹ của ông không hiểu và hiện nay ông đã trích lục được hồ sơ cấp giấy trước đây của ông đã có đăng ký. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông không đặt ra là của ông hay của mẹ ông và ông đồng ý để mẹ của ông khởi kiện, phần đất trên của ông hay của mẹ ông thì nội bộ anh em của ông sẽ thỏa thuận sau.

Đối với phần đất có căn nhà của bà H1 đang ở trước đây là mẹ của ông đã bán cho bà D2 vào năm 2007. Sau đó bà D2 bán cho bà H1 rồi bà H1 cất nhà ở. Mặc dù tờ giấy mua bán của mẹ ông sang đất cho bà D2 là do ông ghi nhưng ông không đồng ý. Tuy nhiên, việc ông không đồng ý cho mẹ của ông bán cho bà D2 thì ông không có thể hiện bằng văn bản.

Đối với phần đất có căn nhà của bà H1, ông C mà ông C, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Tuy nhiên, tại phiên họp ngày 05/5/2025 thì ông mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1, ông C đã chuyển sang cho Nguyễn Nhựt L2 (con của ông C, bà H1) đứng tên, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC961315 ngày 25/6/2021 của Sở T9 cấp cho Nguyễn Nhựt L2 thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46. Việc vợ chồng ông C, bà H1 chuyển qua cho Nguyễn Nhựt L2 là sai quy định, vì đất đang tranh chấp.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 phải trả lại cho bà N diện tích đã lấn chiếm cấp căn nhà của bà H1, ông C là 132,6m² và phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN668456 ngày 25/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 đứng tên thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đối với hai diện tích đất nêu trên.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC961315 ngày 25/6/2021 của Sở T9 cấp cho Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46. Việc vợ chồng ông C, bà H1 chuyển qua cho Nguyễn Nhựt L2 của Nguyễn Nhựt L2.

Tại tờ tường trình ngày 08/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Cẩm H1, đồng thời bà H1 cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Thành C và đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Công D1, chị Nguyễn Thúy V và chị Nguyễn Thị Cẩm N1 trình bày:

Vào năm 2011, vợ chồng bà đến ấp G, thị trấn V (nay thuộc khóm G,

phường A, thị xã V) sang đất của bà Nguyễn Thị D2. Thửa đất của bà D2 sang lại cho vợ chồng bà là trước đây của bà Triệu Thị N đã sang bán cho bà D2 có chiều ngang 4,7m, chiều dài 25m. Phần đất trên khi vợ chồng bà sang lại của bà D2 thì vợ chồng bà phải đổ đất lấp kênh thành nền để cất nhà ở kiên cố và phục vụ mua bán tôm tép. Đến năm 2015, vợ chồng bà sang 01 phần đất góc chéo của vợ chồng bà Triệu Thị T, ông Trần Phước N2 ở phía sau nhà của bà T, ông P và giáp với phần đất của vợ chồng bà với giá 25.000.000 đồng.

Đến Ngày 17/02/2015, vợ chồng bà tiếp tục sang một phần đất của vợ chồng ông Phan Văn T2, bà Lâm Kim T3 phía tây giáp bên hông nhà của vợ bà ngang 06m, dài đến kênh thủy lợi thuộc Hướng B. Đến năm 2017, vợ chồng bà tiếp tục sang đất của bà T, ông P ngang 02 mét từ mí nhà của ông bà đến giáp quốc lộ và vợ chồng ông bà đã tráng nền xi măng xong. Đến năm 2019, vợ chồng bà kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/6/2019 với diện tích 204,8m² là đúng theo quy định.

Gia đình bà sinh sống bằng nghề mua bán cá tép và mua bán cua để sinh sống nên rất cần vốn vay để làm ăn. Vợ chồng bà đã vay Ngân hàng và đến hạn trả nợ thì vợ chồng bà đã thực hiện việc trả vốn và lãi theo quy định. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng định thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn lại thì phát sinh đất tranh chấp nên không thể vay được, nên buộc vợ chồng bà phải vay vốn bên ngoài với lãi suất 2%/tháng. Việc bà N cho rằng vợ chồng bà chiếm đất và khởi kiện nên vợ chồng ông bà rất bức xúc, gây ảnh hưởng đến vợ chồng bà. Do đó, vợ chồng bà đề nghị Tòa án không chấp nhận việc bà N khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông C2, vì phần đất trên đã thực hiện việc sang bán có giấy tờ hợp lệ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 14/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Kim T3 trình bày:

Vào năm 1997, bà có mua phần đất của bà Huỳnh Thị X. Đến năm 1998, bà có mua phần đất kế bên phần đất của bà X là của ông Triệu C2 bán cho bà. Phần đất này trước đây bà X trả lại cho ông C2 rồi ông C2 bán lại toàn bộ phần đất của bà X cho bà. Diện tích mà bà X trả lại cho ông C2 252m². Khi bán, ông Triệu C2 có đưa cho bà tờ giấy mà trước đây địa phương đã giải quyết tranh chấp giữa bà X với ông C2. Khi đó, bà trực tiếp ghi biên nhận vào tờ giấy đó với nội dung là: Bà mua của ông C2 252m² lúc đó có vợ chồng ông Đ1, bà K ở gần nhà ông C2 hiện nay chứng kiến và có cả ông T7 ký tên chứng kiến vào biên nhận. Đến năm 2001, nhà nước mức kinh phía sau và khi đó bà mới xây cất nhà lại. Đến năm 2004, thì bà có làm hàng rào và trồng cây xung quanh ngoài hàng rào, phía ngoài hàng rào có chuồng heo, chuồng gà và trồng cây xanh qua tới phần đất mà bà H1, ông C đang ở hiện nay. Đến năm 2015, bà có bán cho ông C, bà H1 phần đất sát nhà bà H1 ngang 6m dài hết đất (tới mé kênh). Khi bà bán phần đất nêu trên cho bà H1, ông C thì hai bên có làm giấy tay. Việc bà N khởi kiện yêu cầu ông C, bà H1 trả phần đất này là không đúng. Vì phần đất trên bà

đã mua của ông Triệu C2 vào năm 1998 và đến năm 2015 bà đã bán lại cho ông C, bà H1.

Mặt khác, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị N đối với bà là phần đất gần vị trí mà bà N đang tranh chấp với ông C, bà H1 trong vụ án khác thì đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị N.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15/8/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 17/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhật L2 trình bày:

Vào tháng 07/2021, anh có nhờ anh Nguyễn Hữu L3, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng về cho bà Đoàn Thị V1, địa chỉ: phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, anh L3 nhận sổ đỏ xong thì anh không giao cho bà V1 mà mang đi cầm cố cho bà Thu L5, địa chỉ tại thành phố S nhưng anh không biết địa chỉ cụ thể. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Nhật L6, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2021. Nguồn gốc thửa đất này đã được cha và mẹ của anh là ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 tặng cho vào năm 2021.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên anh L3 đã cầm cho người khác và không biết người đó ở đâu, cho nên anh rút lại việc anh yêu cầu anh Nguyễn Hữu L3 trả lại cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315 ngày 25/6/2021, tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho Nguyễn Nhật L6 đứng tên, tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, giữa anh với anh L3 sẽ tự thỏa thuận với nhau đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Qua nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị N và khởi kiện bổ sung của ông Triệu C2 thì anh không đồng ý và yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/6/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Triệu Thị T - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời bà T cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn bà Triệu Thị N trình bày:

Bà là con ruột của bà Triệu Thị N (bà N đã chết), là em ruột của ông Triệu C2 (người anh thứ hai của bà T). Mặc dù, bà N là mẹ của bà, còn ông C2 là anh ruột, tuy nhiên bà là người ngay thẳng không vì người thân mà nói sai sự thật. Đối với phần đất tranh chấp giữa mẹ của bà với ông C, bà H1, phần đất trên trước đây ông Triệu C2 đã đứng ra bán cho vợ chồng ông T2, bà T3 thì gia đình bà ai cũng biết và đồng ý. Sau này vợ chồng ông T2, bà T3 mới sang lại cho vợ chồng ông C, bà H1 chứ không phải vợ chồng ông C, bà H1 lấn đất như mẹ của

bà đã khởi kiện, cũng như vợ chồng ông C, bà H1 cũng không có lần đất ông Triệu C2. Vì phần nằm bên dãy nhà của vợ chồng ông T2, bà T3 cũng như vợ chồng ông C, bà H1 là ông Triệu C2 đã sang bán hết không còn đất. Còn đối với phần đất có căn nhà của bà đang ở hiện nay là trước đây đã được cha mẹ cho để bà cất nhà ở.

Việc mẹ của bà khởi kiện trước đây là theo ý kiến của ông C2 chứ không phải theo ý kiến của mẹ bà. Đối với phần đất mà mẹ của bà kiện ông C, bà H1, hiện nay ông Triệu C2 cho rằng là đất của ông C2. Với lý do ông C2 cho rằng đã được cha mẹ cho từ trước đến nay và có kê khai cấp giấy. Theo bà ông C2 trình bày như vậy là không đúng. Vì phần đất trên trước đây là của cha mẹ, ông C2 tự ý sang cho bên vợ chồng ông T2, bà T3. Tuy nhiên, sau này gia đình đều biết nên cũng đồng ý. Vì đã sang bán rồi, chứ không phải là đất của ông C2.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/9/2023, ông Triệu T1 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp của mẹ ông là bà Triệu Thị N với bên ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1, vụ việc tranh chấp mẹ của ông có ủy quyền cho người anh ruột của ông là ông Triệu C2. Tuy nhiên, hiện nay mẹ của ông đã chết. Phần đất tranh chấp trước đây của gia đình ông nhưng ông không rành việc hai bên tranh chấp như thế nào và ông cũng không biết gia đình ông đã sang bán hết cho gia đình bà T3, ông T2 hay chưa. Phần đất tranh chấp trên do anh của ông là ông Triệu C2 quyết định, ông không có biết có còn quyền lợi của ông trong đó hay không mà do ông C2 quyết định.

Đoàn Thị V1 - người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu L3 trình bày:

Trước đây Nguyễn Nhựt L2 con của Phan Cẩm H1 cần vốn để làm kinh tế, nhưng L2 rơi vào nợ xấu do đó không thể vay vốn tại ngân hàng được. Cho nên L2 định làm thủ tục cho Nguyễn Hữu L3 để tiện vay vốn dùm (do Nguyễn Hữu L3 có Công ty). Tuy nhiên, sau đó phát sinh tranh chấp giữa Phan Cẩm H1 với ông Triệu C2 nên thủ tục làm sang tên từ Nguyễn Nhựt L2 qua Nguyễn Hữu L3 không thực hiện được. Nhưng thời điểm đó Nguyễn Hữu L3 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Nhựt L2 và cũng thời điểm đó L3 cất nhà nên giấy chứng nhận không biết như thế nào thì do bà L5 giữ, nhưng bà không biết địa chỉ của bà L5 ở đâu, chỉ liên lạc qua điện thoại và biết ở Sóc Trăng chứ không biết địa chỉ cụ thể. Trong vụ tranh chấp này thì Nguyễn Hữu L3 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Theo đơn yêu cầu độc lập, đề ngày 15/8/2024 của ông Nguyễn Nhựt L2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hữu L3 phải trả lại cho ông L2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315 ngày 25/6/2021, tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Nhựt L2 đứng tên. Tuy nhiên, tại phiên toà Nguyễn Nhựt L2 đã rút lại yêu cầu này nên ông L3 cũng không có ý kiến gì.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/8/2021, người làm chứng bà Nguyễn Thị D2 trình bày:

Khoảng năm 2007, bà Triệu Thị N có bán cho bà một nền đất có chiều ngang gần 5 mét, chiều dài hai mươi mấy mét nhưng bà không nhớ rõ cụ thể. Tuy nhiên, theo tờ sang nhượng đất mà Toà án có đưa cho bà xem và bà nhớ lại thời điểm đó có bà N và 02 người con của bà N cùng chứng kiến, giá thoả thuận là 15.000.000 đồng. Trước khi bà N bán cho bà thì có đo đạc tứ cận. Cụ thể ngang 4,7m, dài 25m. Hướng Đông giáp với ông Triệu H2, H3 Tây giáp Kim T3, H3 Nam giáp Quốc lộ A và Hướng Bắc giáp Kênh xáng, toạ lạc tại khóm G, phường A, thị xã V. Thời điểm đó đã có căn nhà của bà T con của bà N gần đó. Đến năm 2015, bà bán lại cho vợ chồng bà H1, ông C.

Khi bà N bán phần đất trên cho bà thì có Trưởng ban xác nhận, còn gia đình của bà N thì có bà N và 02 người con của bà N ký tên chứng kiến. Đối với phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở giáp ranh với ông Triệu H2 là phần đất đó bà đã bán cho bà H1, ông C. Đối với phần đất trống kế phần đất mà bà đã bán cho bà H1 thì phần đất đó trước đây bà T3 mua lại của bà X. Việc bà N cho rằng bà H1, ông C lấn chiếm phần đất trống sát ranh với căn nhà của bà H1 là không đúng. Vì phần đất trên bà X đã bán lại cho bà T3, sau này bà T3 mới bán lại cho bà H1, ông C. Còn nguồn gốc phần đất trên ban đầu của ai thì bà không rõ.

Tại biên bản xác minh ngày 06/9/2021, người làm chứng ông Siêu Phước T4 trình bày:

Ông phụ trách trưởng ban khóm G, phường A, thị xã V khoảng năm 2013. Đến năm 2016, ông phụ trách Phó Bí thư chi bộ khóm 7 cho đến nay. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Triệu Thị N với bà Phan Cẩm H1, ông Nguyễn Thành C về nguồn gốc ban đầu thì ông không biết rõ. Tuy nhiên, thời điểm trước đây phần đất trên là của vợ chồng ông T2, bà T3 quản lý sử dụng. Thời điểm năm 2013, năm 2014 ông cũng thường hay ghé nhà của ông T2 để xem cây kiểng thì ông có nghe ông T2 nói phần đất trên và kể cả phần đất nằm ngoài hàng rào của nhà ông T2, bà T3 (phần đất nằm ngoài hàng rào kéo về cho đến sát nhà của bà H1) là đất của ông T2. Lúc đó ông cũng có hỏi tại sao không làm hàng rào hết đất mà chừa lại thì ông T2 nói do đất xéo nếu xây hết thì xấu nên ông chỉ xây cho vuông còn phần ngoài chừa lại.

Đến năm 2015, khi ông đi công tác ngang qua thì bà H1 có kêu ông vào dùm xác nhận là vợ chồng ông T2, bà T3 có sang cho bà H1, ông C phần đất sát ranh nhà của bà H1 ngang 6m tính từ mí nhà của bà H1 trở ra giáp với phía sau nhà của bà Triệu Thị T và kéo dài cho tới kênh. Thời điểm đó bà H1 có kêu ông ra để chỉ vị trí đất sang nhượng, lúc đó hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T3, ông T2 với vợ chồng ông C, bà H1 đã lập sẵn, các bên đã ký tên xong hết, ông là người ký tên sau chứng kiến. Sau khi bà H1 cất căn nhà trên phần đất nêu trên sát với căn nhà sau đã cất trước đó thì ông có nghe bà H1 nói là ông C2 kêu bà H1 dời căn nhà phía sau, vì đất của gia đình ông Triệu C2.

Theo thông tin ông nắm nhiều hộ dân ở khu vực khóm G thì phần đất tranh chấp phía gia đình ông T2, bà T3 đã mua của ông Triệu C2 từ lâu. Tuy nhiên, trên thực tế như thế nào thì ông cũng không rõ lắm.

Tại biên bản xác minh ngày 26/8/2021, người làm chứng ông Triệu H2 trình bày:

Ông về đường I (nay là đường C), khóm G, phường A để cất nhà ở khoảng năm 2005 cho đến nay. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà N với vợ chồng bà H1, ông C trước đây có nguồn gốc của ai thì ông không biết. Lúc ông về cất nhà ở thì bà H1, ông C chưa có cất nhà ở. Theo ông biết phần đất có căn nhà chính của bà H1 hiện nay trước đây là ông nghe nói bà D2 bán cho bà H1. Còn phần đất tranh chấp sát nhà của bà H1 thì thời điểm ông về ở là ông thấy phần đất trống không có ai sử dụng. Cách đây khoảng năm 2015 thì bà H1 có đem giấy mua bán đất giữa vợ chồng ông T2, bà T3 với vợ chồng ông C, bà H1 nhờ ông ký xác nhận chứng kiến. Trước khi ký tên chứng kiến thì ông có thấy vợ chồng ông T2, bà T3 kéo dây đo đạc để bán phần đất cho vợ chồng bà H1, ông C.

Đối với chữ ký đứng tên Triệu Hoàng trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2, bà T3 với vợ chồng ông C, bà H1 vào ngày 17/02/2015 đó đúng là chữ ký của ông.

Tại biên bản xác minh ngày 05/01/2022, người làm chứng ông Trần C1 trình bày:

Ông phụ trách trưởng ban N3 (nay là khóm G, phường A) từ năm 1989. Đến năm 1999, ông đến công tác tại Ủy ban nhân dân thị trấn V (nay là Ủy ban nhân dân phường A), thị xã V. Theo biên bản hòa giải tranh chấp giữa ông Triệu C2 với vợ chồng ông S, bà X mà Tòa án có đưa cho ông xem và ông nhớ lại thời điểm đó ông Triệu C2 có tranh chấp với ông S, bà X phần đất tranh chấp là hiện nay có căn nhà và đất của vợ chồng ông T2 đang ở. Khi đó ông S, bà X đồng ý trả lại đất cho ông C2 và ông C2 trả lại cho ông S, bà X số tiền là 565.000 đồng. Như biên bản đã lập có cán bộ tư pháp tham gia. Tuy nhiên, lúc đó ông không có tham gia hòa giải mà chỉ có ký tên vào biên bản. Đồng thời, sau khi ông S, bà X trả lại đất cho ông Triệu C2 thì ông C2 có sang bán cho vợ chồng ông T2, bà T3 hay không thì ông không có chứng kiến. Tuy nhiên, phần nhà và đất của vợ chồng ông T2, bà T3 đang ở thì ông thấy ông T2, bà T3 đã quản lý khu vực đó đã lâu. Còn đối với bà Triệu Thị T là em ruột của ông C2 thì ông biết đã được bà N cho phần đất có căn nhà đang ở hiện nay trở ra lộ. Phần đất tranh chấp giữa ông C2 với vợ chồng ông C, bà H1 mà Tòa án có nêu thì ông thấy ông C2 thời gian dài không có sử dụng.

Tại biên bản xác minh ngày 07/01/2022, người làm chứng ông Danh Thành T5 trình bày:

Giữa ông với bà N, ông C2, vợ chồng ông C, bà H1 và vợ chồng ông T2, bà T3 là không có bà con gì với nhau và ông cũng không có mâu thuẫn gì đối

với họ. Riêng đối với ông Triệu C2 trước đây ông với ông C2 cũng là bạn bè với nhau. Tuy nhiên, thời gian sau này ông không có qua lại với ông C2.

Trước đây, ông có thời gian dài ở tại gần ngã ba G cách nhà ông Triệu C2 hiện nay là ba căn, thời điểm đó ông có mở tiệm sửa xe đạp. Vào khoảng năm một ngàn chín trăm chín mươi mấy nhưng ông không nhớ rõ cụ thể thì bà Lâm Kim T3 có mời ông ký tên chứng kiến việc không Triệu Cò bán đất cho bà T3. Ông là người trực tiếp chứng kiến bà T3 giao 04 chỉ vàng 24k cho ông Triệu C2. Thời điểm đó không có ghi rõ vị trí đất bán có các cạnh như thế nào, nhưng bán hết phần đất có căn nhà và đất của vợ chồng ông T2, bà T3 đang ở kéo dài qua tới đất của bà D2. Ông được biết bà D2 đã bán phần đất của bà D2 cho ông C, bà H1. Cho nên đất của bà N hay đất của ông Triệu C2 không còn khu vực tranh chấp mà Tòa án đã nêu trên. Riêng đối với nhà và đất của bà Triệu Thị T là em của ông Triệu C2 thì phần đất đó trước đây thuộc kênh do nhà nước quản lý. Tuy nhiên, bà T đến đắp nền để ở. Vì khu vực phía sau trước đây cũng là của gia đình bà, còn việc bà T có trả tiền sử dụng đất cho nhà nước sau này hay không thì ông không biết.

Đối với phần đất tranh chấp nêu trên trước đây là đất gốc của cha ông Triệu Cò tên Triệu C3. Thời điểm đó ông biết ông Triệu C3 bán lại cho ông X1 là chú của bà Huỳnh Thị X. Sau đó ông X1 mới cho lại bà X để sử dụng. Tuy nhiên, sau khi ông X1 là chú của bà X chết thì ông Triệu C3 và ông Triệu C2 mới tranh chấp với bà X, khi đó địa phương cụ thể là ông Lê Quang V2 - Cán bộ tư pháp có giải quyết tranh chấp. Khi giải quyết bà X đồng ý trả lại đất cho ông Triệu C2, còn ông C2 bồi thường tiền lại cho bà X. Sau khi ông C2 nhận lại đất thì ông C2 đã bán lại đất cho bà T3 hết khu vực đó. Cụ thể là từ nhà và đất của bà T3, ông T2 hiện nay qua giáp với nhà và đất của ông C, bà H1 đang ở hiện nay. Cho nên gia đình ông C2 không còn phần đất nào để tranh chấp với vợ chồng ông T2, bà T3 và với vợ chồng ông C, bà H1. Sau khi ông T2, bà T3 mua lại phần đất của ông Triệu C2, vợ chồng bà T3 xây chuồng heo, nuôi gà. sau này bà T3 nuôi lỗ nên mới nghỉ nuôi. Thời gian sau này khoảng gần 10 năm trở lại đây ông mới về ruộng ở và ông có nghe vợ chồng bà T3 bán một phần đất cho vợ chồng ông C, bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ quyết định:

Căn cứ: Điều 5, Khoản 3 và Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 và khoản 2 Điều 34 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 47 Điều 3, Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ Khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Triệu C2 – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án:

+ Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 668456, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09054, ngày 25/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

+ Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm cấp căn nhà của bà H1, ông C là 132,6m² và phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp được chia làm hai phần:

* Phần đất tranh chấp thứ nhất (theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn), có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp nhà của ông Nguyễn Thành C, bà Phan Cẩm H1, có số đo 1,20m + 5,40m + 15,52m + 1,68m;

- Hướng Tây giáp phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Triệu Thị N với bà Lâm Kim T3, có số đo 2,52m + 8,02m + 9,99m;

- Hướng Nam giáp nhà đất bà Triệu Thị T8, có số đo 5,75m + 1,71m;

- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 0,15m + 5,85m.

Diện tích 132,6m². Trong đó, diện tích nằm trong chỉ giới kênh thủy lợi là 51m², diện tích đất nằm ngoài chỉ giới kênh thủy lợi là 81,9m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

* Phần đất tranh chấp thứ hai (theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp nhà của ông Triệu H2, có số đo 0,26m + 3,51m + 22,25m + 5,83m;

- Hướng Tây giáp phần đất của bị đơn ông C, bà H1 mà nguyên đơn bà Triệu Thị N đã khởi kiện trước đó, có số đo 1,20m + 5,4m + 15,52m + 1,68m + 0,86m + 9,4m;

- Hướng Nam giáp đường T nhựa (nay là đường C), có số đo 2,34m;

- Hướng Bắc giáp kênh, có số đo 4,84m.

Diện tích 137,9m². Trong đó, diện tích nằm trên kênh thủy lợi là 24,8m², phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46 chính quy là 113,1m².

(Kèm theo sơ đồ đo đạc).

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhựt L2, về việc yêu cầu buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

3/ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ Triệu Cò, số giấy chứng nhận P 460789, tại thửa 626, diện tích 132,6m², tờ bản đồ số 1 (cũ), tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ). Với lý do: Cấp không đúng đối tượng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 31/7/2025, ông Triệu C2 kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn:

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 668456, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09054, ngày 25/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8,

tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

- Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm cặp căn nhà của bà H1, ông C là 132,6m² và phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ để xác định nguồn gốc đất tranh chấp do ông Triệu C2 có đăng ký kê khai từ năm 1996. Tuy nhiên từ khi đăng ký cho đến nay, ông C2 không sử dụng mà chuyển nhượng cho bà Lâm Kim T3 và bà Nguyễn Thị D2. Bà T3, bà D2 sau này bán lại cho vợ chồng bà H1 và bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Triệu C2 là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhựt L2 rút lại yêu cầu Nguyễn Hữu L3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Nhật L6, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu trên là có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu buộc ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 phải trả cho gia đình ông C2 diện tích đất lấn chiếm cặp căn nhà của bà H1, ông C là 132,6m² và phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

[2.2]. Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 132,6m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46:

Theo ông C2 trình bày thì phần đất tranh chấp là của cha mẹ cụ N cho cụ N trước năm 1975, sử dụng để trồng rẫy. Đến năm 1995, cụ N sang nhượng lại cho bà Lâm Kim T3 diện tích 252m², diện tích còn lại 348m² thì cụ để lại cho

con cháu sau này cất nhà. Đến tháng 11/2019, cụ N phát hiện bà Phan Cẩm H1, ông Nguyễn Thành C lấn chiếm phần đất trống 83.1m² (diện tích đo đạc thực tế là 132,6m²), tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

Phía bị đơn bà Phan Cẩm H1 trình bày do nhận sang một phần đất của vợ chồng ông Phan Văn T2, bà Lâm Kim T3 có vị trí: Phía Tây giáp bên hông nhà của vợ chồng bà H1 ngang 06m, dài đến kênh thủy lợi thuộc Hướng B, hai bên có lập giấy tay (Phần diện tích này là trước đây ông T2, bà T3 đã nhận sang lại của ông Triệu C2 vào năm 1995). Năm 2019, vợ chồng bà đã kê khai đăng ký đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Lâm Kim T3 trình bày bà có mua phần đất của bà Huỳnh Thị X (năm 1997). Năm 1998, bà có mua phần đất kế bên phần đất của bà X là của ông Triệu C2 bán cho bà (Phần đất này trước đây bà X trả lại cho ông C2, diện tích 252m²). Khi bán, ông Triệu C2 có đưa cho bà T3 tờ giấy mà trước đây địa phương đã giải quyết tranh chấp giữa bà X với ông C2. Năm 2015, bà T3 bán cho ông C, bà H1 phần đất sát nhà bà H1 ngang 6m dài hết đất (tới mé kênh), hai bên có làm giấy tay.

[2.3]. Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46 (diện tích đất ông Triệu C2 khởi kiện bổ sung):

Phía nguyên đơn trình bày phần diện tích đất có căn nhà của vợ chồng ông C, bà H1 là trước đây cụ N đã bán cho bà Nguyễn Thị D2 vào năm 2007 (Việc mua bán có đo đạc, tờ sang bán là do ông C2 ghi và ký tên vào tờ sang đất tên M). Năm 2015, bà D2 mới bán lại cho ông C, bà H1.

Phía bị đơn trình bày nhận sang đất của bà Nguyễn Thị D2 (Thửa đất này trước đây của cụ N đã sang bán cho bà D2 có chiều ngang 4,7m, chiều dài 25m, bà D2 có đưa cho vợ chồng bà H1 giữ tờ giấy sang đất của cụ N đã bán cho bà D2 trước đây).

Bà Nguyễn Thị D2 trình bày việc cụ N có bán cho bà một nền đất có chiều ngang 4,7m, dài 25m, giá 15.000.000 đồng, khi bán có đo đạc, có lập giấy sang bán và có cả 02 người con của bà N chứng kiến và ký tên. Sau khi bà sang phần đất trên của bà N đến năm 2015 thì bà bán lại cho vợ chồng bà H1, ông C.

[2.4]. Bà Triệu Thị T (con ruột của bà Triệu Thị N, em ruột của ông Triệu C2) cho rằng phần đất tranh chấp giữa bà N với ông C, bà H1 là phần đất trước đây ông Triệu C2 đã đứng ra bán cho vợ chồng ông T2, bà T3 thì gia đình bà T ai cũng biết và đồng ý. Sau này vợ chồng ông T2, bà T3 sang lại cho vợ chồng ông C, bà H1 chứ không phải vợ chồng ông C, bà H1 lấn đất như mẹ của bà đã khởi kiện, cũng như vợ chồng ông C, bà H1 cũng không có lấn đất ông Triệu C2.

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp 132,6m² và diện tích 137.9m² thuộc thửa số 8, cùng tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ) có nguồn gốc

của cụ Triệu Thị N, đã chuyển nhượng cho bà T3, bà D2, sau đó bà T3, bà D2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H1.

[2.5]. Quá trình sử dụng:

[2.5.1]. Phần đất tranh chấp diện tích 132,6m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46: Nguyên đơn cho rằng cụ N có quyền sử dụng diện tích khoảng 600m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 46, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995, cụ N cho ông C2 và sau khi ông C2 sang cho bà T3 một phần diện tích đất là 150m², phần còn lại khoảng 450m², cụ N tiếp tục quản lý sử dụng.

Bà Lâm Kim T3 sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Triệu C2, đã quản lý sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng vợ chồng ông T2, bà T3 đã cải tạo đất lấp địa và kênh xây dựng hàng rào, làm chuồng heo và có xây một miếu thờ giáp ranh đất với bà Triệu Thị T, cũng như trồng cây kiểng trên đất không ai tranh chấp.

Năm 2015, vợ chồng bà T3, ông T2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông C. Năm 2019, vợ chồng bà H1, ông C có cất 01 nhà phụ phía sau trên phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, phần đất tranh chấp có diện tích 132,6m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46, gia đình cụ N không sử dụng phần diện tích đất này.

[2.5.2]. Phần đất tranh chấp diện tích 137.9m² thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ) thì sau khi sang nhượng cho bà D2 thì gia đình cụ N không quản lý sử dụng cho đến nay. Phần đất này (sau khi sang lại của bà D2) được vợ chồng ông C, bà H1 đã cất nhà ở ổn định cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C, bà H1 đã cất nhà tường kiên cố, phía nguyên đơn bà N và các người con của bà N (trong đó có ông Triệu C2) biết mà không có ý kiến.

Do đó, việc nguyên đơn đòi lại các diện tích đất nêu trên là không có căn cứ.

[2.6]. Xét việc nguyên đơn yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN668456 ngày 25/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C, bà Phan Cẩm H1 đứng tên đối với diện tích 132,6m² và diện tích 137.9m² thuộc thửa số 8, cùng tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ); yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ), là không có căn cứ.

[2.7]. Xét thấy, Công văn số 718/CV-CNVC ngày 19/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V cung cấp như sau:

“1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 46, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 668456, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09054 ngày 25/6/2019, của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 đứng tên là không đúng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Lý do: Hợp thức hóa trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận.

2. Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 132,6m² thửa đất số 08, tờ bản đồ số 46 nêu trên trước khi cấp giấy cho ông C và bà H1 thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 01 (cũ) đã được cấp giấy chứng nhận cho Hộ Triệu C2, sổ giấy chứng nhận P 460789./.”.

Tuy nhiên, ông Triệu C2 không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông cho rằng chưa nhận được giấy), Văn phòng Đ xác định do sổ địa chính lập giai đoạn 1994-1997 tại địa bàn trên bị thất lạc nên không có cơ sở dữ liệu cung cấp và không biết ngày tháng năm cấp giấy chứng nhận

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ Triệu Cò, sổ giấy chứng nhận P 460789, tại thửa 626, diện tích 132,6m², tờ bản đồ số 1 (cũ), tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ). Với lý do: Cấp không đúng đối tượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Triệu C2.

[3]. Ý kiến của bị đơn và người đại diện cho bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, là phù hợp nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Triệu C2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Triệu C2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu C2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Triệu C2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án:

+ Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 668456, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09054, ngày 25/6/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

+ Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Phan Cẩm H1 phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm cấp căn nhà của bà H1, ông C là 132,6m² và phần đất có căn nhà của bà H1, ông C đang ở có diện tích 137.9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khóm G, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp được chia làm hai phần:

* Phần đất tranh chấp thứ nhất (theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn), có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp nhà của ông nguyễn T, bà Phan Cẩm H1, có số đo 1,20m + 5,40m + 15,52m + 1,68m;

- Hướng Tây giáp phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Triệu Thị N với bà Lâm Kim T3, có số đo 2,52m + 8,02m + 9,99m;

- Hướng Nam giáp nhà đất bà Triệu Thị T8, có số đo 5,75m + 1,71m;

- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 0,15m + 5,85m.

Diện tích 132,6m². Trong đó, diện tích nằm trong chỉ giới kênh thủy lợi là 51m², diện tích đất nằm ngoài chỉ giới kênh thủy lợi là 81,9m², thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

* Phần đất tranh chấp thứ hai (theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp nhà của ông Triệu H2, có số đo 0,26m + 3,51m + 22,25m + 5,83m;

- Hướng Tây giáp phần đất của bị đơn ông C, bà H1 mà nguyên đơn bà Triệu Thị N đã khởi kiện trước đó, có số đo 1,20m + 5,4m + 15,52m + 1,68m + 0,86m + 9,4m;

- Hướng Nam giáp đường tỉnh lộ 935 nhựa (nay là đường C), có số đo 2,34m;

- Hướng Bắc giáp kênh, có số đo 4,84m.

Diện tích 137,9m². Trong đó, diện tích nằm trên kênh thủy lợi là 24,8m², phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 46 chính quy là 113,1m².

(Kèm theo sơ đồ đo đạc).

4. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Nhựt L2, về việc yêu cầu buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu L3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 961315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS15567 ngày 25/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho anh Nguyễn Nhựt L2, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 46, diện tích 204,8m², tọa lạc tại Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ).

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ Triệu Cò, sổ giấy chứng nhận P 460789, tại thửa 626, diện tích 132,6m², tờ bản đồ số 1 (cũ), tọa lạc tại khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm G, phường V, thành phố Cần Thơ). Với lý do: Cấp không đúng đối tượng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu C2 được miễn.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt

