TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 180/2025/DS-PT Ngày: 04 - 9 - 2025 V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:*Ông Bùi Đức Xuân;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 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 dân sự thụ lý số 588/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về *việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 265/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Thạch R1, sinh năm 1950; (vắng mặt)

2. Bà Lâm Thị Xà O, sinh năm 1957; (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn*:

1. Bà Lâm Thị C, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị C: Ông Phan Hoàng N, sinh năm 1975. (có mặt)

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

2. Bà Lâm Thị C1, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị C1:

+ Ông Phan Hoàng N, sinh năm 1975. (có mặt)

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

+ Ông Lý V, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, thành phố Cần Thơ). (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã M, thành phố Cần Thơ.

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh S (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D - E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, Thành phố Cần Thơ).

4. Bà Thạch Thị Đa N1, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

5. Bà Thạch Thị Đa R, sinh năm 1984; (vắng mặt)

6. Nguyễn Đăng K, sinh năm 1982; (vắng mặt)

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

7. Ông Nguyễn Văn Hổ E1, sinh năm 1972; (có mặt)

8. Bà Thạch Thị Thu T, sinh năm 1989; (xin xét xử vắng mặt)

9. Cháu Nguyễn Thị Hồng N2, sinh năm 2000; (xin xét xử vắng mặt)

10. Cháu Nguyễn Thạch Khánh H1, sinh năm 2004; (có mặt)

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

11. Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị T1: Ông Phan Hoàng N, sinh năm 1975. (có mặt)

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

12. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1991; (vắng mặt)

13. Ông Lý V, sinh năm 1977; (có mặt)

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

- ***Người kháng cáo:*** Ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, bà Lâm Thị C, bà Lâm Thị C1, ông Lý V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2023, đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 02/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Thạch R1 là chủ sở hữu hợp pháp các thửa đất số 289, 275 và 729 tờ bản đồ số 8, có tổng diện tích 9.976m^2 (trong đó, loại đất T: 900m^2 và 9.076m^2 đất 2L), tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và ông R1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 215401 ngày 16/10/1991; quá trình sử dụng thì gia đình ông R1 đã cất nhà ở ổn định. Đến khoảng năm 2017, 2018 do hoàn cảnh gia đình bà Lâm Thị C1 là chị vợ của ông R1 không có chổ ở nên ông R1 có cho con bà Lâm Thị C1 là bà Lâm Thị C cất nhà ở tại thửa đất 729 nêu trên. Việc cho mượn đất ở nhờ có làm giấy tay cho ở nhờ chỉ mình ông R1 ký tên và không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, hiện nay bà Lâm Thị C là con bà Lâm Thị C1 có làm đơn yêu cầu Hội đồng hòa giải Hồ Đắc K1 buộc gia đình ông R1 phải tháo dỡ một phần căn nhà chính mà gia đình ông đã xây dựng trước đây hoặc cắt phần đất diện tích 01 mét trên phần đất không thuộc quyền quản lý của bà C1, bà C là hoàn toàn vô lý. Ngày

26/10/2001 thực hiện theo quyết định số 354/QĐ.TCCĐ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S về việc thành lập Hội đồng giải phóng mặt bằng ảnh hưởng bởi dự án khôi phục QL1, đoạn Cần Thơ - Cà Mau, bà Lâm Thị C1 và Lâm Thị C đã tự ý đăng ký và nhận tiền hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng do ảnh hưởng dự án Khôi phục QL1 tại một phần thửa đất 729, tờ bản đồ số 8 do ông Thạch R1 đứng tên quyền sử dụng đất mà gia đình ông R1 không hay biết, khi xẫy ra tranh chấp thì gia đình ông R1 mới phát hiện và làm đơn khởi kiện bổ sung. Hiện nay bà Lâm Thị C1 và Lâm Thị C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 729, diện tích 309,7m^2 và công nhận thửa đất này cho bà Lâm Thị C1 buộc gia đình ông R1 di dời nhà và vật kiến trúc trả lại hiện trạng phần đất lấn chiếm có chiều ngang 1,4m theo hồ sơ kỹ thuật đất bị thu hồi giai đoạn 1 là hoàn toàn vô lý. Do bà C và bà C1 cố tình chiếm đoạt tài sản của ông R1 một cách trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiệm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông R1 nên ông Thạch R1 và vợ là Lâm Thị Xà O yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lâm Thị C và Lâm Thị C1 di dời nhà và vật kiến trúc trên đất trả lại hiện trạng tại thửa đất ở nhờ và hoàn trả lại tiền hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng do ảnh hưởng dự án khôi phục QL1 (hồ sơ bị đơn nhận tiền thửa 43, tờ bản đồ số 27) theo quy định pháp luật tại thửa đất nhờ 729, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân đã cấp cho gia đình ông Thạch R1.

Theo đơn phản tố ngày 31/5/2023, đơn phản tố bổ sung ngày 13/5/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của các bị đơn bà Lâm Thị C1, Lâm Thị C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha bà Lâm Thị C1 là Lâm C2 cho bà C1 vào năm 1980 khi bà C1 lập gia đình để cất nhà ở riêng, đất có diện tích 307,9m^2 và có tứ cận bên trái giáp đất ông Thạch R1 43,66m; bên phải giáp đất bà Lâm Thị Xà Q 43,79m; phía trước là Quốc lộ A có số đo 6,6m; phía sau giáp kênh công tác 9,44m. Bà C1 đã cất nhà ở ổn định trên đất một thời gian, đến khi bà sanh con thứ ba thì bà mới mua đất của ông P ngụ cùng ấp Xây Đá B để cất nhà và sinh sống đến nay. Còn phần đất cha bà C1 cho thì bà có cất nhà và để vật tư nông nghiệp, phía sau thì có ao nuôi cá. Đến năm 2009 con gái bà là Lâm Thị C lập gia đình nên bà mới cho con gái là Lâm Thị C cất nhà kiên cố ở đến nay. Giữa bà và bà O cũng đã thống nhất với nhau có cậm cột ranh để khẳng định chủ sở hữu miếng đất và cũng có cơ quan pháp luật xác nhận, đồng thời cũng có người chứng kiến và bà cũng đã nhận tiền bồi thường khi giải phóng mặt bằng (theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất, số hiệu thửa đất 43, số hiệu mảnh bản đồ ĐC: 27, số hiệu mảnh bản đồ gốc: 077486-9-(13), tên chủ sử dụng Lâm Thị C1. Địa chỉ: Quốc lộ A, loại đất: Lâu Năm). Phần đất trên bà chưa đăng ký quyền sử dụng đất do gia đình khó khăn. Đến năm 2016 khi gia đình ổn định, bà đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã tra cứu thì mới biết vào năm 1991 ông Thạch R1 đăng ký quyền sử dụng đất thửa 729, tổng diện tích 900m^2, giấy chứng nhận 30083, số serial là B.715401 bao trùm lên phần đất của bà C1 quản lý, sử dụng với diện tích là 307,9m^2. Khi biết sự việc bà gặp ông R1 yêu cầu cắt bằng khoáng trả lại cho bà nhưng ông R1, bà O nói đã đem bằng khoáng thế chấp

Ngân hàng để đi Mỹ nên ông R1, bà O có ký cam kết cắt trả đất cho bà, nếu bà làm bằng khoáng thì ông cho con gái là Thạch Thị Đa N1 ký giáp ranh nhưng khi bà nhờ địa chính xuống đo đạc làm bằng khoáng thì ông R1, bà O nói mất bằng khoáng. Sau đó, bà đã gửi đơn hòa giải thì tại ấp, khi hòa giải ông R1 hứa sẽ cắt trả đất cho bà và bồi thường phần đất đã lấn sang nền nhà bà hơn 1m, bằng cách ông R1 dỡ nhà trước (nhà cũ) sau khi lãnh tiền giải phóng mặt bằng. Ngày 23/9/2022 bà C1 có nhờ địa chính xuống đo đạc và nhờ bà Thạch Thị Đa N1 ký giáp ranh nhưng bà N1 không đồng ý. Do ông R1 hứa cắt đất trả cho bà C1 nhưng lại không tạo điều kiện cho gia đình bà C1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nên bà C1 đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã cũng đã mời hòa giải nhưng không thành. Bà có gửi đơn kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R1 và Tòa án đang trong quá trình thụ lý giải quyết thì ông R1 khởi kiện bà C1 yêu cầu di dời nhà và vật kiến trúc trả lại đất cho ông R1. Vì vậy, bà C1 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân huyện M (nay thuộc huyện C) cấp cho ông Thạch R1 tại thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, diện tích 307,9m^2, nằm trong diện tích 900m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận phần đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà C1 và buộc ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, bà Thạch Thị Đa N1 di dời nhà và vật kiến trúc lấn sang đất của bà 1,4m trong phần diện tích 309,7m^2 theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã được bồi thường giai đoạn 1.

Ngày 13/5/2024 bà Lâm Thị C1 và Lâm Thị C thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân huyện M (nay thuộc huyện C) cấp cho ông Thạch R1, ngày 16/10/1991 tại thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, có diện tích đo đạc thực tế 284,3m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận phần đất đã hoán đổi giữa bà Lâm Thị C1 với ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O có diện tích 26m^2, tại thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, Thạch Thị Đ Ra phải tháo dỡ căn nhà trên đất đã hoán đổi cho bà C1.

Tại bản tự khai ngày 02/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch Thị Đa N1 trình bày:

Phần đất tranh chấp do cha bà là ông Thạch R1 đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy ngày 25/7/1991 gồm 03 thửa đất 289, 275 và 729, tờ bản dồ số 8, có tổng diện tích 9.976m^2 có xác nhận củ ông Nguyễn Hoàng H3 là trưởng ban N3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Thạch R1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/1991. Đến ngày 10/9/2019 Nhà nước thu hồi thửa đất 289 để xây dựng dự án Khu công nghiệp X B giai đoạn 1, theo quyết định số 369/QĐ-UBND huyện C ngày 10/10/2018 phần đất còn lại là hai thửa đất 275 và 729 gia đình bà sử dụng đến nay. Năm 1999 khi bà lập gia đình thì cha bà cho ra ở riêng căn nhà ở phía trước cập Quốc lộ A, đến năm 2001 Nhà nước có chủ trương thực hiện dự án khôi phục QL1 đoạn Cần Thơ-Cà Mau nên thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, diện tích 900m^2 loại đất T bị ảnh hưởng nên gia đình

bà có di dời, đập bỏ một phần căn nhà chính, thời điểm kê khai bồi thường bà Lâm Thị C1 tự ý kê khai phần diện tích đất bị ảnh hưởng dự án đất ông R1 đứng tên hợp pháp để nhận tiền bồi thường mà gia đình bà không hay biết. Khi phát sinh tranh chấp bà C1 mang hồ sơ kỹ thuật bồi thường thửa đất để buộc gia đình bà trả đất là không có căn cứ pháp luật. Bà xác định biên bản xác định mốc giới ngày 10/10/2001 bà C1 khai nhận là gian dối để nhận tiền bồi thường, không phải chữ ký của cha bà. Đối với tờ cam kết ngày 18/11/2016 là do mẹ con bà C1 tự tạo và viết ra mời cha bà đến xã để gây áp lực buộc cha bà ký tên theo ý của gia đình bà C1 trong khi đây là tài sản chung của hộ, một mình ông R1 không có quyền quyết định. Hiện nay, bà Lâm Thị C1 có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 729, diện tích 309,7m^2 và công nhận quyền sử dụng đất cho bà C1. Buộc ông R1, bà O di dời nhà và vật kiến trúc trả lại hiện trạng phần đất lấn chiếm ngang 1,4m theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất bị thu hồi giai đoạn 1 là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, cha bà là ông R1, bà O khởi kiện yêu cầu bà C1, bà C di dời nhà và vật kiến trúc xây dựng trên đất trả lại đất và yêu cầu trả tiền bồi thường đất đã nhận.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/8/2024 Thạch Thị Đa N1, Thạch Thị Đa R, Nguyễn Văn Hổ E1 và Nguyễn Thị Hồng N2 trình bày:

Vào ngày 08/4/2024 ông Thạch R1 và bà Lâm Thị Xà O có nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu các bị đơn phải trả số tiền bồi thường nay ông, bà có ý kiến là đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện bổ sung của ông R1, bà O, do tài liệu bồi thường cho bà Lâm Thị C1 vào năm 2001 đã thay đổi địa giới hành chính nên không biết hồ sơ tài liệu cơ quan nào đang quản lý yêu cầu Tòa án thu thập theo quy định pháp luật. Trường hợp không thu hồi được thì đồng ý theo số tiền bà Lâm Thị C1 đã kê khai nộp cho Tòa án.

Tại Công văn số 2595/PTNMT ngày 12/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S trình bày:

Dự án khôi phục Quốc lộ A, giai đoạn 3, đoạn Cần Thơ - N (WB3) được Thủ tướng phê duyệt đầu tư theo Quyết định 879/QĐ-TTg ngày 12/9/2000 và Bộ G là chủ đầu tư (Ban Q1 là đại diện đầu tư); Ban G1 do cấp huyện chủ trì, tổ chức kiểm tra, kiểm kê xác minh đối tượng, khối lượng bị ảnh hưởng về tài sản, tính pháp lý đất, thiết lập hồ sơ bồi hoàn, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, trình duyệt phương án kinh phí đền bù cho các hộ bị ảnh hưởng đoạn tuyến di qua địa bàn huyện; Sở G2 được giao nhiệm vụ thường trực Ban giải phóng mặt bằng Quốc lộ A phối hợp với các đơn vị có lên quan và tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh X và phê duyệt; công tác đo đạc, thiết lập sơ đồ kỹ thuật phục vụ công tác thu hồi đất, dự án khôi phục Quốc lộ A, giai đoạn 3, đoạn Cần Thơ - N (WB3) do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Địa chính, nay là Sở T thực hiện. Theo nội dung Công văn Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Sở T cung cấp sơ đồ và toàn bộ hồ sơ giải phóng mặt bằng thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C thuộc dự án khôi phục Quốc lộ A, giai đoạn 3, đoạn Cần Thơ-N (WB3). Tuy nhiên, thời điểm thực hiện đo đạc, thiết lập hồ sơ kỹ thuật đất phục vụ cho công tác thu hồi đất. Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở địa chính nay là Sở T đã bàn giao

sản phẩm đo đạc về Ban giải phóng mặt bằng Quốc lộ A phục vụ công tác lập phương án bồi thường và thu hồi đất, hiện nay Sở T không còn lưu trữ hồ sơ giải phóng mặt bằng dự án khôi phục Quốc lộ A, giai đoạn 3, đoạn Cần Thơ - N (WB3). Như vậy, việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Tòa án "Theo thông tin số hiệu thửa đất 35 do ông Thạch R1 sử dụng và thửa 43, số hiệu mãnh bản đồ địa chính số 27 do bà Lâm Thị C1 sử dụng và thửa 729, tờ bản đồ số 8 có phải cùng một thửa đất không, về quyết định thu hồi, thu hồi bao nhiêu đợt và tiền bồi thường cho bà C1 bao nhiêu đợt và số tiền bao nhiêu" không thể thực hiện được.

Tại Công văn số 665/UBND-VP ngày 30/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Ủy ban nhân dân huyện M (nay là C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch R1 ngày 16/10/1991 đối với thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, diện tích 900m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện M, tỉnh Hậu Giang (nay là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) căn cứ vào đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/7/1991 do ông Thạch R1 kê khai, đăng ký và được Hội đồng đăng ký đất đai xã H xác nhận là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký. Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế nên Ủy ban nhân dân huyện C không đủ cơ sở cung cấp thông tin việc sử dụng đất của bà Lâm Thị C1 theo yêu cầu. Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ A đoạn từ thị xã N, Hậu Giang đến huyện C, tỉnh Sóc Trăng không thực hiện thu hồi thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, tạo lạc tại ấp X, xã H, huyện C chỉ ảnh hưởng bồi thường, hỗ trợ, công trình vật kiến trúc trên đất. Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Thạch R1. Đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật và tại công văn số 1266 ngày 11/9/2024 Ủy ban nhân dân huyện C trả lời: Thửa đất số 35 và 43 theo hồ sơ giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khôi phục Quốc lộ A, WB3, đoạn Cần Thơ -Cà Mau giai đoạn 1 (năm 2001-2005) là thửa đất 729, tờ bản đồ số 8 theo hồ sơ địa chính. Theo hồ sơ giải phóng mặt bằng thì ông Thạch R1 và bà Lâm Thị C1 được bồi thường, hỗ trợ đợt 1 số tiền cụ thể: Ông Thạch R1 thửa đất theo hồ sơ giải phóng mặt bằng là thửa số 35, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng diện tích bị ảnh hưởng thu hồi 133m^2, tổng số tiền bồi thường đất và tài sản trên đất là 47.373.399 đồng; Bà Lâm Thị C1 theo hồ sơ thu hồi là thửa đất 43, tờ bản đồ số 27 bị ảnh hưởng do thu hồi là 63,2m^2, tổng số tiền nhận bồi thường đất và tài sản trên đất là 12.640.000 đồng.

Tại bản công văn số 1141 ngày 27/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M trả lời:

Căn cứ theo Nghị định số 02/NĐ-CP ngày 24/9/2008 của Chính Phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính xã để thành lập thị trấn thuộc huyện M, điều chỉnh địa giới hành chính huyện để thành lập huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 01/01/2009 huyện C chính thức đi vào hoạt động. Theo đó, huyện M đã bàn giao toàn bộ hồ sơ, bản đồ, sổ sách liên quan đến đất đai cho huyện C quản lý. Từ năm 2009 đến nay huyện M không còn quản lý hồ sơ đất đai liên quan địa giới hành chính thuộc huyện C. Dó đó, không có cơ sở cung cấp thông tin cho Tòa án.

Tại bản công văn số 411/TTPTQĐ - P.BT&GPMB ngày 12/9/2024 của Trung tâm quỹ đất tỉnh Sóc Trăng trả lời: Trung tâm, Phát triển Quỹ đất tỉnh Sóc Trăng là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S được thành lập theo Quyết định số 61/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh S ngày 12/04/2010. Vì vậy, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh không thực hiện giải phóng mặt bằng dự án không phục Quốc lộ A đoạn Cần Thơ - Cà Mau năm 2001 nên không có hồ sơ cung cấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20/9/2023; ngày 26/6/2024 và M trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ1 đã xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thạch R1, có tứ cận và số đo cụ thể:

+ Hướng Đông giáp với kênh H4, có số đo: 1,40m + 8,41m;

+ Hướng Tây giáp quốc lộ A, có số đo: 6,1m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Thạch Hoàng T2, có số đo: 19,24m + 13,41m + 2,17m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 729 do ông Thạch R1 đang qản lý sử dụng có số đo, có số đo: 6,68m + 2,32m + 5,01m + 7,50m + 14,78m + 2,43m.

Tổng diện tích: 284,3m^2 (Trong đó có 27,5m^2 thuộc đất thủy lợi do Nhà nước quản lý và phần đất ông Thạch R1 sử dụng cất nhà (P3) 17,2m^2).

Trên phần đất bà C1 đang quản lý có các tài sản trên đất: Căn nhà chính được xây dựng năm 2009 có diện tích 69,9m^2. Kết cấu khung cột bê tong cốt thép, tường 10, nền lát gạch men, trần nhựa, mái lợp tol, cửa sắt và kính. Mái che xây dựng năm 2009 có diện tích 11,4m, kết cấu cột thép, đỡ mái thép, mái tol nền gạch men. Nhà vệ sinh xây dựng năm 2018 có diện tích 3m^2, kết cấu tường 10, nền lát gạch men, mái tol, thiết bị vệ sinh xibệt. Hàng rào xây dựng năm 2009 có diện tích 10,76m^2, kết cầu cột bê tông cốt thép, xây tường lững, khung lưới B40. Sân xây dựng năm 2009 có diện tích 22,8m^2, kết cấu nền láng xi măng.

Tại chứng thư thẩm định giá ngày 25/9/2023 của Công ty cổ phần T3 xác định Phần đất có giá trị: 1.782.798.600 đồng; giá trị tài sản trên đất 192.628.568 đồng; cây trồng trên đất 982.000đồng.

* Phần đất bà Thạch Thị C3 yêu cầu công nhận đổi đất đối với phần đất (P3) có diện tích theo đo đạc thực tế 16,3m^2 (phần phát sinh), có số đo cụ thể:

+ Hướng Đông giáp đất bà C3 đang quản lý (P2), có số đo: 2,32m;

+ Hướng Tây giáp quốc lộ A , có số đo: 2,54m;

+ Hướng Nam giáp đất bà C3 đang quản lý (P2), có số đo: 6,68m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 729 do ông Thạch R1 đang qản lý sử dụng có số đo, 6,74m.

Trên phần đất có một phần căn nhà do gia đình bà Thạch Thị Đa N1 đang quản lý sử dụng có diện tích 2,54m x 6,36m =16,15m^2, có kết cấu khung cột bê

tông cốt thép, tường gạch 10 (03 vách), nền lát gạch men, mái lộp tol, cửa sắt, sửa chửa vào năm 2005. Tại biên chứng thư thẩm định giá ngày 15/7/2024 của Công ty cổ phần T3 xác định phần đất có giá trị 86.553.000 đồng; giá trị tài sản trên đất 28.275.000 đồng. Tổng cộng là 114.828.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (thành phố Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 17; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất đang tranh chấp có diện tích 178m^2, thuộc thửa đất 729, tờ bản đồ 8, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 267,1m^2 (P2) và 8,6m^2 (một phần hai phần đất P3) thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 8, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị C1, phần đất (P2) có số đo tứ cận cụ thể (1,13,12,11,14,15,16,17,18,19,20), như sau:

+ Hướng Đông giáp với kênh H4, có số đo: 8,41m;

+ Hướng Tây giáp quốc lộ A , có số đo: 6,1m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Thạch Hoàng T2, có số đo: 19,24m + 13,41m + 2,17m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 729 do ông Thạch R1 đang quản lý sử dụng có số đo, có số đo: 6,68m + 2,32m + 5,10m + 7,43m + 14,67m + 2,50m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Đối với phần đất 8,6m^2 (một phần hai phần đất P3) buộc các nguyên đơn Thạch R1 và Lâm Thị Xà O trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 78.044.100 đồng. Ông Thạch R1 được tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 17,2m^2 (P3), có số đo tứ cận:

+ Hướng Đông giáp với kênh H4, có số đo: 1,4m;

+ Hướng Tây giáp phần đất (P1, P2), có số đo: 0m;

+ Hướng Nam giáp đất phần đất bà Lâm Thị C1 đang quản lý sử dụng, có số đo: 7,43m; 14,67m; 2,50m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 729 do ông Thạch R1 đang quản lý sử dụng có số đo, có số đo: 7,50m + 14,78m + 2,43m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền vốn vay chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ủy ban nhân dân huyện M (nay thuộc huyện C) cấp cho ông Thạch R1 ngày 16/10/1991 tại thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, có diện tích 900m^2, loại đất T, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như đã nêu trên. Ông Thạch R1 và bà Lâm Thị C1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với phần đất thực tế đang sử dụng.

5. Không chấp nhận phản tố của bà Lâm Thị C1 và Lâm Thị C đối với yêu cầu công nhận phần đất đã hoán đổi giữa bà C1 với ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O có diện tích theo đo đạc thực tế 16,3m^2, tại thửa đất 729, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu buộc ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, Thạch Thị Đa R1 phải tháo dỡ căn nhà trên đất đã hoán đổi cho bà C1. Phần đất phần đất có số đi và tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất bà C1 đang quản lý (P2), có số đo: 2,32m;

+ Hướng Tây giáp quốc lộ A , có số đo: 2,54m;

+ Hướng Nam giáp đất bà C1 đang quản lý (P2), có số đo: 6,68m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 729 do ông Thạch R1 đang qản lý sử dụng có số đo, 6,74m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi mở rộng Quốc lộ A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/02/2025, nguyên đơn ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/02/2025, bị đơn bà Lâm Thị C1, bà Lâm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm V1 có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O thực hiện hoán đổi phần diện tích đất 17,2m^2; trường hợp không buộc hoán đổi thì buộc ông R1, bà O trả lại giá trị quyền sử dụng đất 17,2m^2 tương ứng 156.088.200 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận như sau:

- Đối với phần đất diện tích 178m^2, thuộc thửa đất 729, tờ bản đồ 8, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thống nhất để cho bị đơn sử

dụng; nguyên đơn đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên sang tên bị đơn.

- Nguyên đơn được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích đất diện tích đất 17,2m^2; bị đơn không tranh chấp.

- Các đương sự căn cứ theo quyết định của bản án để thực hiện việc cấp đổi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau; việc thỏa thuận là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận như sau:

- Đối với phần đất diện tích 178m^2, thuộc thửa đất 729, tờ bản đồ 8, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thống nhất để cho bị đơn sử dụng; nguyên đơn đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên sang tên bị đơn.

- Nguyên đơn được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích đất diện tích đất 17,2m^2; bị đơn không tranh chấp.

- Các đương sự căn cứ theo quyết định của bản án để thực hiện việc cấp đổi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau trong quá trình giải quyết vụ án nên ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, bà Lâm Thị C1, bà Lâm Thị C, ông Lâm V1 phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Thạch R1 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Thạch R1, bà Lâm Thị Xà O, bà Lâm Thị C1, bà Lâm Thị C, ông Lâm V1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (thành phố Cần Thơ) do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1/. Công nhận bị đơn được quyền sử dụng diện tích 178m^2, thuộc thửa đất 729, tờ bản đồ 8, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 17,2m^2, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Các đương sự được quyền liện hệ của quan Nhà nước để cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án phúc thẩm.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, định giá: 39.840.000 đồng (Ba mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 28.750.000 đồng. Bị đơn phải chịu 11.090.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Nguyên đơn và bị đơn đã nộp tạm ứng xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Thạch R1 và Lâm Thị Xà O được miễn án phí. Bị đơn Lâm Thị C1 được miễn án phí; bị đơn Lâm Thị C phải chịu là 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0009009 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Thạch R1 được miễn.

- Bà Lâm Thị Xà O phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009730 ngày 24/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng vào phần án phí phải chịu.

- Bà Lâm Thị C1, bà Lâm Thị C, ông Lý V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0009732, 0009733, 0009734, cùng ngày

26/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng vào phần án phí phải chịu.

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

5/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Đương sự (17);
- Lưu: HSVA(2), VP(5) 29B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Thủy