

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 570/2025/DS-PT

Ngày: 10/9/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Bình**

Các Thẩm phán: 1/- Bà **Lê Thị Thọ**

2/- Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trí Khương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là *Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ*) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 533/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thanh H**, sinh năm 1942. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số B đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1990; (*có mặt*)

Ông **Trần Chí N**, sinh năm 1994; (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Số A C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1950. (*có mặt*)

Địa chỉ: Số C (nay là số B) đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông **Nguyễn Phúc T1**, sinh năm 1998; (*có mặt*)

Bà **Võ Thu T2**, sinh năm 1991; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông **Lâm Quang M**, sinh năm 1942 *(đã chết)*. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M, gồm:

- Bà **Phạm Thị T** *(bị đơn)*;

- Ông **Lâm Thanh T3**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số C đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

- Bà **Lâm Thị Tố Q**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số C đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- Ông **Lâm Quốc D**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số C đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Ông D ủy quyền cho bà Lâm Thị Tố Q.

- Bà **Lâm Thị Tố A**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số C khu V, đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

3.2. Bà **Võ Thị Bích C**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số B đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố C.

Địa chỉ: Đại lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

4. Người làm chứng:

- Ông **Trương Văn C1**, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số B đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là phường N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị Việt N1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

- Những người làm chứng tham gia phiên tòa phúc thẩm theo yêu cầu của bị đơn và có mặt tại phiên tòa gồm: Ông (bà) **Trần Thị N2, Trương Minh B, Hồ Ngọc Đ, Trần Đạt P, Trần Đạt P1, Trương Minh T4, Huỳnh Thị Tuyết N3, Võ Thị G, Lê Thị R.**

5. Người kháng cáo: Bị đơn **Phạm Thị T.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (có đại diện ủy quyền) trình bày và yêu cầu nội dung sau:

Thửa đất 125, diện tích 8,1m² và thửa đất 118, diện tích 448m² (trong đó có diện tích tranh chấp 96,9m²), tờ bản đồ 48 tọa lạc tại địa chỉ C (nay là 254) khu vực 3 (nay là khu vực 6), đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ nằm trong diện tích

40 sào có nguồn gốc từ cụ Trần Văn M1, cụ Lâm Thị C2 (cha mẹ của nguyên đơn) mua của ông Lâm Hy S theo Bản trích lục sổ Đ1 - Thổ do Bộ C3 nông thôn, tổng nha Đ1-Địa cấp ngày 14/6/1966, sau đó cụ M1, cụ C2 để lại cho bà H. Phần đất diện tích 105m^2 (bao gồm diện tích $8,1\text{m}^2$ tại thửa đất số 125 và diện tích $96,9\text{m}^2$ tại thửa đất số 118, tờ bản đồ 48) cụ M1, cụ C2 đã sử dụng ổn định từ năm 1966, đến năm 1977 có xây dựng một căn nhà diện tích ngang 2,1m, dài 3,6m với kết cấu cột cây, lợp tôn, vách dựng tôn, cửa gỗ để chứa củi. Đến tháng 2/1990 do nhà củi xuống cấp gia đình nguyên đơn tiến hành sửa chữa lại với kết cấu cột bê tông cốt thép. Khi cụ M1, cụ C2 mất thì bà H đã tiến hành khai nhận thừa kế vào năm 2009.

Gia đình nguyên đơn có cho bà T ở nhờ trên đất của gia đình sinh sống, làm ăn và bà T có hỏi mượn một phần đất trồng để nhờ cây kiềng, cam kết khi nào gia đình nguyên đơn có nhu cầu sẽ di dời. Đến tháng 3/2018 do nhà củi xuống cấp, dột nát nên gia đình nguyên đơn tiến hành sửa chữa, tu bổ lại và chuẩn bị hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà T ngăn cản. Đồng thời bà T đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 118 mà gia đình nguyên đơn không hề hay biết, không ký giáp ranh.

Nguyên đơn khởi kiện: Yêu cầu bà T trả lại diện tích 105m^2 , bao gồm diện tích $8,1\text{m}^2$ tại thửa đất số 125 và diện tích $96,9\text{m}^2$ tại thửa đất số 118, tờ bản đồ 48 mà bà T đang sử dụng; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485 do UBND tỉnh C cấp ngày 02/3/2001 (đứng tên hộ Phạm Thị T) đối với phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 105m^2 , bao gồm diện tích $8,1\text{m}^2$ tại thửa đất 125 và diện tích $96,9\text{m}^2$ tại thửa đất 118, tờ bản đồ 48 tọa lạc tại khu vực 6, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên do không đo đạc được, không xác định được vị trí phần đất tranh chấp nên nguyên đơn yêu cầu được nhận giá trị đất với tổng số tiền 1.087.350.000 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Chứng thư thẩm định giá số CT673/23/TĐ ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần T7. Đồng thời rút yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485 do UBND tỉnh C cấp ngày 02/3/2001 (Đứng tên hộ Phạm Thị T).

** Bị đơn có đơn phản tố, qua quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (có đại diện ủy quyền) trình bày và yêu cầu nội dung sau:*

Cụ Lâm Thị C2 (mẹ của bà H) và cụ Lâm Thị M2 (mẹ chồng của bà T) là con của cụ Lương Thị L1, cụ Lâm Văn M3. Nguồn gốc đất do cụ L1 và cụ M3 để lại cho cụ M2. Cụ M2 sống cùng với cụ L1, cụ M3 từ nhỏ đến khi có chồng cũng ở trên phần đất này. Bà Lâm Thị C2 theo con gái có chồng ở T, không rõ thời gian, sau đó mới trở về và có hỏi mượn bà Lâm Thị M2 trại củi diện tích $8,1\text{m}^2$, cấu trúc cột cây, mái lá. Khi hỏi mượn cụ C2 có hứa sẽ trả lại cho gia đình cụ M2 khi có nhu cầu. Bà T (con dâu của cụ M2) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485 do UBND tỉnh C ngày 02/3/2001 đối với thửa đất 118, tờ bản đồ 48, diện tích 448m^2 (vườn), khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thanh H (con của bà Lâm Thị C2) yêu cầu không đo đạc nhà củi diện tích $8,1\text{m}^2$, có hứa sau này khi gia đình bị đơn cần sử dụng sẽ trả lại và có thể làm bổ sung giấy tờ phần đất này.

Vì là họ hàng trong gia đình nên gia đình bị đơn tin tưởng và không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà cũ. Đến tháng 03/2018, bà H muốn xây dựng lại nhà cũ, gia đình bị đơn không đồng ý, từ đó đến nay gia đình bị đơn sử dụng phần đất này.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố công nhận phần đất tại thửa đất số 125, diện tích 8,1m² cho bị đơn để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày: Xác định thửa đất 125, thửa đất 118, tờ bản đồ 48 có nguồn gốc của ông Lâm Hy S tặng cho cụ Lâm Văn M3, cụ Lương Thị L1. Cụ M3, cụ L1 để lại cho bà Lâm Thị M2, do vào thời điểm nhà nước thực hiện cấp giấy đất đại trà cho người dân thì ông Lâm Quang M (con của cụ M2, chồng của bà T) bị tâm thần nặng nên bà T mới đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ C2 mượn đất của bà M2 để xây nhà chứa củi, không rõ từ thời gian nào, đến tháng 3/2018 gia đình bị đơn mới quản lý, sử dụng. Vào thời điểm đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì bà C đã ký giáp ranh và đề nghị chừa phần đất nhà củi ra, sau này bị đơn bổ sung sau nên thửa đất 125 chưa được cấp giấy. Thửa đất 125 nằm trong thửa đất 118 là đất của bị đơn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 125, diện tích 8,1m² cho bị đơn để bị đơn hợp thức hóa phần đất này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:*

1. Ông Lâm Thanh T3, ông Lâm Quốc D bà Lâm Thị Tố A cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày của đại diện bị đơn.

2. Bà Võ Thị Bích C trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn M1 và cụ Lâm Thị C2 (ông bà ngoại của bà C) để lại cho bà Trần Thanh H. Trên phần đất tranh chấp có nhà củi do bà C xây dựng và quản lý từ trước đến nay. Bà C không có ký giáp ranh cho bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chữ ký người giáp ranh không phải của bà C. Nay bà H khởi kiện bà T trả lại đất, bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Tại các Đơn xác nhận ngày 15/12/2023 của những người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị Việt N1, bà Võ Thanh T5 và ông Trương Văn C1 trình bày:*

Các ông bà sống từ nhỏ tại khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ gần phần đất tranh chấp giữa bà Trần Thanh H và bà Phạm Thị T nên biết rõ một số việc như sau:

Trước đây gia đình bà Trần Thanh H có mua phần đất của ông Lâm Hy S vào trước năm 1966, khi đó khu đất này khoảng 04 công có vị trí như sau:

- Tây: G;
- Đông: Giáp đất Giáo Hòa;
- Nam: Giáp sông Bình Thủy;

- Bắc: Giáp đất Bà Hai T6.

Gia đình bà H sử dụng từ thời điểm đó đến khoảng sau năm 1975 hoà bình lập lại thì gia đình bà H có cho nhiều hộ khó khăn ở trên phần đất này. Đến khoảng năm 1977 thì ông bà thấy gia đình bà H có xây dựng 01 căn nhà tạm trên 01 phần diện tích đất này, kết cấu là mái lợp tôn, vách tôn, cửa gỗ, sử dụng được khoảng thời gian thì đến năm 1990 thì gia đình bà H có tiến hành sửa lại căn nhà trên đất thành nhà cột bê tông sắt, mái tôn, vách dùng tôn, cửa gỗ, nền lát gạch tàu. Phía sau căn nhà gia đình bà H xây dựng có phần đất trống thì ông bà thấy gia đình bà H trồng cây ăn trái và sử dụng nhiều năm trên phần đất này. Phần đất trên khoảng 100 m² ngay vị trí căn nhà do gia đình bà H xây dựng trước đây. Các ông bà xác nhận rằng, phần đất ngay vị trí đang tranh chấp giữa bà H và gia đình bà T có nguồn gốc là của gia đình bà H mua của ông Lâm Hy S. Gia đình bà H có căn nhà trên đất và sử dụng nhiều năm trên phần đất này, quá trình sử dụng thì tôi không nghe ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Còn lý do hiện nay tại sao bà H và gia đình bà T tranh chấp đối với phần đất trên thì các ông bà không rõ.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) đã đưa ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh H đối với bị đơn bà Phạm Thị T về yêu cầu trả lại diện tích 105m².

Bà Phạm Thị T trả cho bà Trần Thanh H phần đất diện tích 105m², bao gồm 8,1m² tại thửa đất 125 và diện tích 96,9m² tại thửa đất 118, tờ bản đồ 48 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485 do UBND tỉnh C cấp ngày 02/3/2001, đứng tên hộ Phạm Thị T) tọa lạc tại khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ bằng giá trị đất với tổng số tiền 1.087.350.000 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị T đối với nguyên đơn bà Trần Thanh H về yêu cầu công nhận diện tích 8,1m² tại thửa đất 125.

Công nhận cho bà Phạm Thị T được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 8,1m² tại thửa đất 125, tờ bản đồ 48 tọa lạc tại khu vực 6, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

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

Ngày 02/4/2025, bị đơn có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn:

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn chưa chứng minh nguồn gốc đất nêu của bà Lâm Thị M2 thì bà M2 có được đất này từ đâu? Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lâm Thị Tổ Q trình bày có biết phần đất tranh chấp nguồn gốc là của ông Lâm Hy S. Phía nguyên đơn có sử dụng phần đất tranh chấp, có làm nhà chứa củi. Bị đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không biết, không có ký giáp ranh. Nguyên đơn chứng minh được là bà Lâm Thị C2 có mua đất này từ năm 1966 thể hiện từ trích lục sổ Điền Thổ của Tổng nha Đ1-Địa. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và y án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện bị đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 8,1 m² tại thửa số 125 và 96,9 m² tại thửa 118 có nguồn gốc của cụ Lâm Thị M2 (mẹ chồng bị đơn Phạm Thị T). Bà T sử dụng đất này từ năm 1975 đến nay. Năm 1999, bà T đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn Trần Thanh H không ở trên phần đất này. Vấn đề nguyên đơn trình bày việc cụ C2 mua 40 sào của ông Lâm Hy S cũng không xác định được ở vị trí nào. Đề nghị Hội đồng xét xử bác khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lâm Thị Tổ Q, bà Lâm Thị Tổ A thống nhất ý kiến trình bày của đại diện bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án hai cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự kháng cáo trong hạn luật định nên kháng cáo là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 105 m² nằm trong diện tích 4 công đất tính từ vị trí tiếp giáp hẻm E đường B vào hẻm nội bộ là của ông Lâm Hy S. Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất là do cụ Lâm Thị C2 (là mẹ của nguyên đơn) mua của ông S. Khi cụ C2 chết thì nguyên đơn lập thủ tục nhận di sản thừa kế vào năm 2009. Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là do ông S tặng cho cụ M3 và cụ L1, không biết tặng cho lúc nào và không có giấy tờ tặng cho, nhưng cụ M3 và cụ L1 để lại cho cụ M2 (là mẹ chồng bị đơn). Cụ M2 chết để lại cho bị đơn sinh sống ổn định từ trước 1975 đến nay.

Viện kiểm sát thấy rằng: Tại các đơn xác nhận vào ngày 15/12/2023, bà N1, bà T5, ông C1 trình bày: Các ông bà sinh sống gần phần đất tranh chấp từ nhỏ, biết rõ gia đình nguyên đơn mua đất của ông S từ trước năm 1966, khu đất diện tích khoảng 4 công, vị trí đất tranh chấp chính là của gia đình nguyên đơn mua của ông S. Tại trích lục sổ Điền Thổ năm 1966 của Tổng nha C3, Bộ C3 nông thôn ghi nhận “*Cấp cho: Bà Lâm Thị C2 theo đơn yêu cầu đề ngày 13.06.1966*”. Có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do cụ C2 nhận chuyển nhượng của ông S. Sau khi cụ C2 chết, nguyên đơn thực hiện thủ tục lập di sản thừa kế vào ngày 22/04/2009 tại Văn phòng C4. Như vậy, việc khai nhận di sản thừa kế đã phát sinh hiệu lực từ năm 2009,

và nguyên đơn là người thừa kế duy nhất của cụ C2 và cụ M1. Do đó, phần đất tranh chấp là của nguyên đơn.

Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất. Khi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/02/2000, bị đơn cũng chỉ khai nhận nguồn gốc đất là sử dụng trước năm 1975. Hội đồng đăng ký Phường cũng xác nhận đất sử dụng trước năm 1975, không có tranh chấp, nhưng không ghi nhận nguồn gốc đất. Ngoài ra, chữ ký theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 29/12/1999 có chữ ký của bà C cũng đã được Phòng K - Công an thành phố C kết luận không phải chữ ký của bà C. Từ đó đại diện Viện kiểm sát kết luận việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn vào năm 2001 là chưa phù hợp nên bị đơn chưa thể được xem là chủ quản lý, sử dụng đất hợp pháp phần đất có tranh chấp. Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn và giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất của gia đình nguyên đơn. Phần đất trên hiện tọa lạc tại khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ về mặt hình thức.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Thị T:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 8,1 m² tại thửa 125 và 96,9 m² tại thửa 118 là của cụ Lâm Thị M2 để lại cho bị đơn. Bị đơn đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Phía nguyên đơn không sử dụng, không ở trên phần đất tranh chấp này từ năm 1975. Bị đơn chỉ cho nguyên đơn cất nhà tạm để chứa củi. Những người làm chứng của bị đơn như ông Trần Đạt P, ông Trần Đạt P1, bà Lê Thị R trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phần đất tranh chấp là của bị đơn Phạm Thị T vì thấy đất bà T sử dụng từ rất lâu, nguyên đơn Nguyễn Thanh H1 không có sử dụng phần đất này. Còn nguồn gốc đất, đất do ai mua, việc bị đơn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thế nào thì những người làm chứng này không rõ.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo trình bày của phía bị đơn, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của ông Lâm Hy S để lại cho cụ Lâm Thị M2, cụ Trương Văn L2 nhưng chưa chứng minh được ông S tặng cho cụ M2, cụ L2 lúc nào, có chứng cứ gì chứng minh việc tặng cho này không. Việc bị đơn Phạm Thị T có đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 thì có thể hiện bằng

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía bị đơn cung cấp. Nhưng vấn đề thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận vào năm 2000 của bị đơn lại thể hiện: Hội đồng ở Phường khi xem xét thấy đất sử dụng từ trước năm 1975, nhưng chưa xem xét đến nguồn gốc đất có từ đâu. Ngoài ra, biên bản ký giáp ranh mốc, ranh đất, thửa đất có chữ ký của bà Võ Thị Bích C, qua yêu cầu đề nghị thẩm định chữ ký của phía nguyên đơn đã được Phòng K - Công an thành phố C kết luận tại Kết luận giám định số 103/KL-KTHS-TL vào ngày 28/7/2024 thì không phải chữ ký của bà C. Cho nên chỉ căn cứ vào những chứng cứ trên để khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn là chưa có căn cứ.

[2.3] Phía nguyên đơn đã chứng minh được phần đất tranh chấp có diện tích 105 m² này là thuộc một phần đất cho cụ Lâm Thị C2 (mẹ nguyên đơn Trần Thanh H) mua của ông Lâm Hy S, điều này thể hiện trong sổ Điền Thổ do Bộ C3 xác nhận vào ngày 14/6/1966. Phía bị đơn cũng xác định phần nhà chứa củi trên thửa 125 do nguyên đơn xây dựng và có sửa chữa cho đến khi các bên bắt đầu tranh chấp vào năm 2018. Những người làm chứng của phía nguyên đơn như bà Nguyễn Thị Việt N1, bà Võ Thanh T5, ông Trương Văn C1 cũng xác nhận phần đất này gia đình nguyên đơn có xây nhà tạm, mái tôn, vách tôn, cửa gỗ và sử dụng đến năm 1990 thì tiến hành sửa chữa thành cột sắt, mái tôn, vách tôn, nền gạch tạm. Phía sau căn nhà nguyên đơn có trồng cây ăn trái. Như vậy có căn cứ chứng minh: Phần đất tranh chấp nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1966 đến năm 2018. Khi đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2001, phía bị đơn cũng không thông báo và được sự thông nhất của phía nguyên đơn.

Từ những căn cứ trên cho thấy cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp của nguyên đơn và từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, do phía nguyên đơn không đồng ý cho đo đạc, nên phía nguyên đơn căn cứ vào kết quả thẩm định giá để yêu cầu nhận giá trị bằng tiền phần đất tranh chấp. Ngoài ra, diện tích phần đất tranh chấp chỉ có 8,1 m² là đất ở đô thị (ODT) và 96,9 m² là loại đất vườn (CLN) nên nguyên đơn điều chỉnh lại yêu cầu xin được nhận giá trị đất bằng tiền. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ vì phần đất tranh chấp có diện tích nhỏ, không đủ quy định về việc tách thửa là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy chưa đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được thống nhất, chấp nhận. Cần giữ y Bản án dân sự sơ thẩm 33/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ).

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Những phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (*Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ*).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh H đối với bị đơn bà Phạm Thị T về yêu cầu trả lại diện tích 105m².

Bà Phạm Thị T trả cho bà Trần Thanh H phần đất diện tích 105m², bao gồm 8,1m² tại thửa đất 125 và diện tích 96,9m² tại thửa đất 118, tờ bản đồ 48 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485 do UBND tỉnh C cấp ngày 02/3/2001, đứng tên hộ Phạm Thị T) tọa lạc tại khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ bằng giá trị đất với tổng số tiền 1.087.350.000 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị T đối với nguyên đơn bà Trần Thanh H về yêu cầu công nhận diện tích 8,1m² tại thửa đất 125.

Công nhận cho bà Phạm Thị T được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 8,1m² tại thửa đất 125, tờ bản đồ 48 tọa lạc tại khu vực 6, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn được quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

4. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá – giám định chữ ký:

Tổng chi phí là 29.610.000 đồng (*Hai mươi chín triệu sáu trăm mười nghìn đồng*), bao gồm chi phí thẩm định đo đạc 11.610.000 đồng, chi phí định giá 10.000.000 đồng, chi phí giám định chữ ký 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nêu trên. Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại chi phí cho nguyên đơn số tiền 29.610.000 đồng (*Hai mươi chín triệu sáu trăm mười nghìn đồng*).

5. Về án phí dân sự

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 511.875 đồng (*Năm trăm mười một nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng*) theo Biên lai thu số 004253 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (*Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ*).

Bị đơn không chịu án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

5.2. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bị đơn không chịu án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/09/2025).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2- Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu: HS, VP.

(Đã ký)

Phạm Văn Bình