TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 427/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng 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: Ông Phan Văn Yên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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 24 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 thụ lý số 198/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1604/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (Trước là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau, huyện H, tỉnh Bạc Liêu), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Trịnh Hoàng N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp P, xã H, tỉnh Cà Mau. (Trước là ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Ông Lê Hoàng N1, sinh năm 1970, là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: H H, Khu phố D, Phường B, Tỉnh Cà Mau. (Trước là số 158, đường H, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu), (xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số A khóm T B, Phường B, tỉnh Cà Mau. (Trước là số 17/378 khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T1: Ông Lữ Minh T2, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau (Trước là ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu), (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Đường C, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ trụ sở: Đường C, Khóm A, Phường B, tỉnh Cà Mau. (Trước là đường C, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.), (vắng mặt).

2. Bà Ngô Huỳnh C, sinh năm 1978, (vắng mặt).

3. Chị Trần Yến N2, sinh năm 2004, (vắng mặt).

4. Cháu Trần Thanh T3, sinh năm 2009, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thanh T3: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1978 và bà Ngô Huỳnh C, sinh năm 1978 (là cha mẹ của cháu T3).

Cùng địa chỉ: Số A khóm T B, Phường B, tỉnh Cà Mau. (Trước là Số 17/378 khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu), (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp P, xã H, tỉnh Cà Mau. (Trước là Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu), (có mặt).

6. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1953, (vắng mặt);

7. Bà Dương Thị Giơ N3, sinh năm 1953, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A khóm T B, Phường B, tỉnh Cà Mau. (Trước là Số 17/378 khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Triệu Thị L khai phá trước năm 1960. Sau đó, cụ Triệu Thị L cho ông nội ông T là cụ Nguyễn Văn C1 một phần đất biền, cho không có giấy tờ tại khóm T B, Phường H, thành phố B; phần đất này có diện tích khoảng 1.500m^2, có chiều ngang khoảng 31 mét, chiều dài khoảng 50 mét, đất có vị trí như sau: Phía Nam giáp với đất ông Nguyễn Ngọc C2, phía Bắc giáp với đất của ông Dương Văn Đ song song với kênh T8 (con cụ Triệu Thị L). Ông nội ông T sang lắp mặt bằng, đắp nền để xây dựng nhà ở và canh tác, quản lý sử dụng trên phần đất này và không tranh chấp với ai.

Đến năm 1960, ông nội ông T chết, thì phần đất này để lại cho cha mẹ của ông T là ông Nguyễn Văn N4 và bà Trần Thị B tiếp tục sử dụng. Năm 1974, cha ông T chết, mẹ ông T cùng với ông T tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp này. Đến năm 1986, mẹ ông T chết nên ông T chuyển về ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu sinh sống, còn căn nhà gắn liền với phần đất của ông T để lại cho chị ruột của ông T tên là Nguyễn Kim H2 ở và trông nom, giữ gìn nhà cửa, đất đai dùm ông T. Đến năm 1997, bà Nguyễn Kim H2 chuyển về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Đến năm 1998, do ngôi nhà bị hư hỏng và xuống cấp nên ông T tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà, ông T về ấp T, xã V, huyện H tiếp tục sinh sống nhưng ông cũng thường xuyên đến phần đất đang tranh chấp thăm nom đất đai. Do thời gian sau này, sức khỏe của ông T không tốt, ông T phải đi điều trị bệnh thường xuyên, nên ông T ít về thăm đất đai. Sau một thời gian ông T phát hiện ông Trần Thanh T1 có xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp, ông T nhiều lần đến nhà vợ chồng ông T1 để đòi lại đất nhưng vợ chồng ông T1 không đồng ý trả đất.

Do đó, ngày 28 tháng 02 năm 2022, ông T gửi đơn đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường H5, thành phố B yêu cầu xem xét, hòa giải phần đất tranh giữa ông T với ông T1. Ngày 21 tháng 04 năm 2022, tại Ủy ban nhân dân Phường H5, thành phố B có tổ chức hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T1, thì ông T mới phát hiện phần đất đang tranh chấp giữa ông T với ông T1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BT 701689, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01413, ngày 16 tháng 7 năm 2014, diện tích 459,5 m^2, thửa đất số 498, tờ bản đồ số 10, do ông Trần Thanh T1 đứng tên và ông T1 đang sử dụng phần đất tranh chấp. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa ông T với ông T1 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông Trần Thanh T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông diện tích 459,5 m^2, thửa 498, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nhưng qua đo đạc thực tế đất tranh chấp có diện tích 441,8m^2 thuộc một phần thửa số 81 (thửa 498 cũ), tờ bản đồ số 12 (số 10 cũ) nên yêu cầu ông T1 giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 441,8m^2, rút diện tích chênh lệch so với đơn khởi kiện là 17,7m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 701698, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01413, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16 tháng 7 năm 2014 cho ông Trần Thanh T1 đối với diện tích theo đo đạc thực tế 441,8 m^2, thuộc một phần thửa số 81 (thửa 498 cũ), tờ bản đồ số 12 (số 10 cũ), địa chỉ thửa đất tại Khóm T, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh T1 là ông Lữ Minh T2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà cha mẹ ông T1 (cha tên Trần Văn H1 và mẹ tên Dương Thị Giơ N3) có được là do ông bà nội của ông T1 tên Trần Văn V1, bà nội tên Lâm Thị T4 cho, cho năm nào không nhớ. Còn về phần đất từ đâu ông nội, bà nội ông T1 có được thì ông T1 không biết. Đối với nguồn gốc đất của ông T1 đang quản lý, sử dụng là do cha mẹ ông T1 tặng cho vào khoảng năm 2014, việc tặng cho có làm hợp đồng tặng cho và ông T1 nộp hợp đồng tặng cho cho Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này ông T1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/7/2014, diện tích 459,5m^2 trong đó gồm: 121,8m^2 đất ở, 337,7m^2 đất trồng cây lâu năm. Phần đất cha mẹ ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi cho ông T1, thời gian cụ thể năm nào không nhớ, và về trình tự thủ tục cấp giấy theo hình thức nào ông T1 không rõ do quá lâu, nhưng ông T1 khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ ông T1 là đúng theo trình tự thủ tục luật định.

Hiện trạng đất tranh chấp ông T1 có xây dựng 01 căn nhà cấp IV ngang khoảng 5,2m dài 20m, nguồn tiền xây nhà là của ông T1 với số tiền khoảng hơn 500.000.000 đồng và trên đất có trồng một số cây ăn trái như: Cây Xoài, cây Mận, cây Ổ, một số cây tạp không có giá trị, ngoài ra không còn công trình hay kiến trúc nào khác. Hiện tại trên căn nhà ông T1 đang ở cùng với vợ tên Ngô Huỳnh C, hai con tên Trần Yến N2 và Trần Thanh T3. Phần đất trước đây do ông bà nội ông T1 sử dụng, sau đó cho lại cha mẹ ông T1 và cha mẹ ông T1 cho lại ông T1 sử dụng. Không biết lý do vì sao ông T lại cho rằng phần đất ông T1 được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng là đất của ông T. Sau khi được cha mẹ cho phần đất thì ông T1 sử dụng liên tục đến năm 2022 thì giữa ông T1 và ông T mới phát sinh tranh chấp đến nay. Ông T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Dương Thị Giơ N3 (là cha mẹ ông Trần Thanh T1) trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông Trần Văn H1, cha tên Trần Văn V1 (chết), mẹ tên Lâm Thị T4 (chết). Ông V1, bà T4 mua của người nào không nhớ rõ họ tên, mua trước năm 1975, mua có giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc, mua diện tích khoảng hơn 500m^2. Ông Trần Văn V1 và bà Lâm Thị T4 chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1983, ông Trần Văn H1 ra riêng thì ông V1, bà T4 cho vợ chồng ông H1, bà Giơ N3 toàn bộ phần đất nêu trên (khoảng 500m^2). Cho không có giấy tờ, chỉ nói miệng nhưng anh em trong gia đình ông H1 đều đồng ý. Vào năm 1985, ông H1 có nhận chuyển nhượng của bà Q (không biết họ gì chỉ biết tên Q) khoảng hơn 400m^2 đất thổ cư và vườn tạp. Việc chuyển nhượng có giấy tay nhưng giấy tay này ông H1 đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông H1 thì bà Q đi khỏi địa phương, hiện nay không rõ địa chỉ của bà Q ở đâu. Nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông H1 thì bà Q ở tại Khóm T B, Phường H, thành phố B. Do cha mẹ cho ông H1 khoảng 500m^2 cộng với phần diện tích đất khoảng hơn 400m^2 mà ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Q nên ông H1 mới được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 với diện tích 987,4m^2, thửa số 255, tờ bản đồ số 10.

Đến năm 2014, vợ chồng ông H1, bà Giơ N3 tặng cho con ruột tên Trần Thanh T1 diện tích hơn 450m^2 và đồng thời tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Ngày 10/6/2014, ông Trần Thanh T1 làm thủ tục được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 459,5m^2 và ông Trần Văn H1, bà Giơ N3 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 527,9m^2 (Sau khi trừ đi phần diện tích đất đã tặng cho ông T1). Ông H1, bà Giơ N3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì không biết ông T là ai và cũng không có bất kỳ giao dịch gì với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Huỳnh C, chị Trần Thị Y, cháu Trần Thanh T3 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thanh T1 trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau) đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 101, Điều 104, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Luật Tố tụng hành chính; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Trần Thanh T1 trả lại diện tích đất 17,7m^2 thuộc một phần thửa số 81, tờ bản đồ số 12 (tương ứng thửa số 498, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tại Khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (do ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện)

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Thanh T1 giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 441,8m^2 thuộc một phần thửa số 81, tờ bản đồ số 12 (tương ứng thửa số 498, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tại Khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp với đường xi măng có số đo 7,00m ;

- Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc V2 có số đo 12,00m ;

- Hướng Nam giáp đất bà Dương Thị T5 có số đo 23,00m + 17,50m ;

- Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn H1, bà Dương Thị Giơ N3 (phần đất tranh chấp giữa ông T với ông H1, bà Giơ N3) có số đo 7,30m + 8,00m + 34,12m.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 701698 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/7/2014 cho ông Trần Thanh T1 đối với diện tích 441,8m^2 thuộc một phần thửa số 81 tờ bản đồ số 12 (tương ứng thửa số 498, tờ bản đồ số 10 cũ), đất tại Khóm T B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 21/6/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Hoàng N trình bày: Cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Đất do ông N5 để lại cho ba ông T, ông T cùng các anh em ở đó nhưng do phải đi làm ăn xa nên vẫn để đất ở đó. Ông T1 đã lấn chiếm đất của ông T, khi trở về thì không thể lấy lại đất, việc cấp giấy cho ông T1 là không đúng, cần trả lại đất cho ông T. Đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Quốc V trình bày: Ông T1 cho rằng đất mua của một người khác là không đúng sự thật, đất có từ thời ông nội để lại cho cha rồi cha để lại cho con. Năm 1981, gia đình còn ở ngay trên đất, mọi người xung quanh đều biết. Ông T1 đã lấn chiếm đất. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo

quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án dân sự số 18/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 về việc "tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ" của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn quan trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Nội dung:

[4.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Trần Thanh T1 giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 441,8 m^2*

Ông T cho rằng nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp là của Cụ Triệu Thị L khai phá trước năm 1960 cho lại ông nội ông là cụ Nguyễn Văn C1. Ông nội ông T san lấp mặt bằng, đắp nền để xây dựng nhà ở và canh tác, quản lý sử dụng phần đất này. Đến năm 1960 ông nội ông T chết thì phần đất tranh chấp này để lại cho cha mẹ của ông T là ông Nguyễn Văn N4 và bà Trần Thị B tiếp tục sử dụng. Năm 1974, cha ông T chết mẹ ông T cùng với ông T tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp này. Đến năm 1986 mẹ ông T chết nên ông T chuyển

về ấp T xã V huyện H tỉnh Bạc Liêu sinh sống còn căn nhà gắn liền với phần đất của ông T để lại cho chị ruột của ông T tên là Nguyễn Kim H2 ở và trông nom, giữ gìn nhà cửa đất đai dùm ông T. Đến năm 1997, bà Nguyễn Kim H2 chuyển về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Đến năm 1998 do ngôi nhà bị hư hỏng và xuống cấp nên ông T tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà, ông T về ấp T xã V huyện H tiếp tục sinh sống nhưng ông cũng thường xuyên đến phần đất đang tranh chấp thăm nom đất đai.

Xét thấy đây là lời trình bày của ông T, ông không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh đó là đất của gia đình ông có được từ năm 1960. Bản thân ông xác định từ khi ông nội được cho đất đến khi giao lại cho cha mẹ ông đến ông cũng chỉ thông qua lời nói không, có ai đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, cũng như không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 100 Luật đất đai. Ngoài lời trình bày nêu trên thì ông T không có tài liệu gì để chứng minh phần đất tranh chấp là của gia đình ông.

Ông T có cung cấp các nhân chứng theo ông T họ biết rõ nguồn gốc đất của gia đình ông. Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Dương Thị B1, bà Thái Kim P, ông Thái Minh H3 và ông Dương Văn T6. Những người này xác định có mối quan hệ bà con với ông T1 còn ông T là cùng xóm, không mâu thuẫn gì. Nguồn gốc đất tranh chấp các ông bà xác định là của ông Nguyễn Văn N4 cha ông T, việc ông N4 có cho đất ông T hay không thì không biết ông, T có sinh sống trên phần đất tranh chấp cùng các anh chị em của ông T khoảng thời gian nào không nhớ. ông T1 đến cất nhà sinh sống từ thời gian nào cũng không nhớ, các ông bà xác định bà Dương Thị Loan A (Quấn) có sinh sống trên phần đất tranh chấp việc, bà L1 Anh sinh sống trên đất từ thời gian nào không biết cụ thể.

Tại biên bản xác minh ngày 22 tháng 02 năm 2024 đối với bà Cao Thị Xuân H4 là Trưởng ban Mặt trận của khóm T9: bà xác định bà biết Bà Dương Thị Loan A (Q1) nhưng bà A đã bỏ địa phương đi rất lâu, bà có nghe nói bà L1 Anh có chuyển nhượng đất cho vợ chồng Ông H1 còn thời gian thì không nhớ cụ thể. Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà chị chồng bà Loan A mua của một người khác sau đó mới cho lại bà Loan A và bà chỉ biết ông H1 bà N3 sinh sống trên đất trước năm 1990.

Đối với lời trình bày của nhân chứng là những người biết nguồn gốc đất thì họ chỉ xác định đất tranh chấp là của cha mẹ ông T, có bà Loan A ở trên đất tranh chấp, còn việc cho đất hay ở thời gian bao lâu, như thế nào họ không biết nên lời khai này chưa đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là của gia đình ông T. Mặt khác, ông T xác định chị ông T là bà Nguyễn Kim H2 đã cất nhà và sinh sống trên

phần đất tranh chấp từ năm 1986 đến năm 1997 mới đi nơi khác ở nhưng thời điểm 1989 ông Trần Văn H1 (cha của ông Trần Thanh T1) đã cất nhà ở trên đất thì ông T bà H2 đã biết, cho thấy lời trình bày của ông T là mâu thuẫn. Ngoài ra, ông T cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không có cơ sở chấp nhận phần đất tranh chấp là của ông T vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông T là không có căn cứ nên không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T Đối với diện tích 441,8 m² thuộc một phần thửa số 81 tờ bản đồ số 12 (tương ứng thửa số 498 tờ bản đồ số 10 cũ) thấy rằng:*

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn H1 (cha của ông T1) có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 987,4 m^2 . Về nguồn gốc đất sử dụng theo ông H1 kê khai do ông Huỳnh Văn T7 sử dụng trước năm 1975, năm 1981 ông T7 sang nhượng cho bà Diệp Thị Loan A1, năm 1989 bà Diệp Thị L1 Anh sang nhượng lại cho ông H1 không giấy tờ. Đến ngày 18/ 02/2005, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB880945 cho hộ ông Trần Văn H1 với diện tích 987,4m^2 thuộc thửa 255 tờ bản đồ số 10, đất tại khóm T thành phố B tỉnh Bạc Liêu. Ngày 12/05/2014 ông Trần Văn H1 và bà Dương Thị Giơ N3 đã tặng cho con là Trần Thanh T1 một phần thửa đất số 498 (tách từ thửa số 255) tờ bản đồ số 10 diện tích 459,5m^2 (theo đo đạc thực tế là 441,8m^2) bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng C3 và Ủy ban Nhân dân Thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 701698, số vào sổ các giấy chứng nhận CH 01413, cấp ngày 16/7/2014 cho ông Trần Thanh T1 với diện tích là 459,5m^2 thuộc thửa số 498 tờ bản đồ số 10 cũ.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 bà Giơ N3 cũng thể hiện rõ nguồn gốc đất từ đâu vợ chồng ông H1 có và ông H1 bà Giơ N3 đã sử dụng phần đất này từ năm 1989 ổn định liên tục từ đó đến nay gần 40 năm là phù hợp với biên bản xác minh của tòa án đối với bà Cao Thị Xuân H4. Việc ông H1 tách thửa đất cho lại con một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H1 đứng tên là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng

không đưa ra được những chứng cứ khác ngoài những chứng cứ đã thu thập ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo.

[6] Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 07/6/2024 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất " của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Cà Mau (1);
- VKSND tỉnh Cà Mau (1);
- THADS tỉnh Cà Mau (1);
- Đương sự (9);
- Lưu VP(6), HS(2), 22b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên