

Bản án số: 388/2025/DS-PT
Ngày 30 – 7 – 2025
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ), xét xử phúc thẩm công Ai vụ án thụ lý số: 02/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Kim K, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Kim A, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lý B, là Luật sư của Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã H, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị L (vắng mặt).

2. Ông Trịnh Trung T (vắng mặt).

3. Bà Võ Thúy X (vắng mặt).

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

4. Bà Dư Thị E (vắng mặt).

5. Bà Trịnh Thị Huỳnh N (vắng mặt).

6. Ông Trịnh Văn Ê (vắng mặt).

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

7. Ông Trịnh Kim Ǻ, địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

8. Bà Trịnh Mỹ I, địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

9. Ông Trịnh Kim O, địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

10. Ông Trịnh Kim Ô, địa chỉ: Ấp Mỏ Ó, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Trần Đề, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

11. Ông Trịnh Kim Ǻ, địa chỉ: Đường 30/4, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

12. Bà Võ Thị P (vắng mặt).

13. Ông Trịnh Hoài Z (vắng mặt).

14. Bà Trịnh Sầu R (vắng mặt).

15. Bà Trịnh Kim Y (vắng mặt).

16. Bà Trịnh Kim J (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Kim A, là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 10 tháng 11 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Kim K trình bày:*

Phần đất tranh chấp là cha mẹ cho ông K cách đây khoảng 25 năm. Sau khi được cho ông K sử dụng ổn định. Đến năm 2014 và năm 2015 thì ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1137, tờ bản đồ 03, diện tích 248,5m², thửa 1138 diện tích 4.865,9m², thửa 553 diện tích 529,0m², đất tọa lạc Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình sử dụng đất ông K có trảng xi măng lối đi và có cho ông A đi lại vì nghĩ tình nghĩa anh em ruột với nhau. Đến năm 2022 giữa ông K với Kha có xảy ra tranh chấp vì ông A lấn chiếm luôn phần đất của ông K.

Nay ông K đề nghị Hội đồng xét xử xem xét biên bản họp gia đình mà ông A cung cấp cho Tòa án vì ông K không có ký trong biên bản này. Ông K yêu cầu làm rõ đơn xác nhận của ông Hoa Văn H của Trưởng ban nhân dân ấp Hòa Khanh và yêu cầu làm rõ phần đường đi vì trước đây ông A đi phần đường đi trong sân của nhà ông K. Sau này khi mua phần đất của ông C thì phần đường đi mới dời ra phía ngoài sân.

Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Kim A trả lại cho ông K diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế theo sơ đồ vị trí đất ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên, phần đất tranh chấp tại Phần C1 diện tích 43,56m²; Phần C2 diện tích 35,25m²; Phần C3 diện tích 136,7m², đất tọa lạc Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Kim A trình bày:

Nguyên vào khoảng năm 1980, cha ông A cũng là cha của ông K là ông Trịnh Kim G (ông G nay đã chết) có làm đường đi ngang 03m, dài 20m, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để làm lối đi chung trong gia đình, không liên quan đến phần đất của ông K. Ông Trịnh Kim G sử dụng đường đi chung với các con là Trịnh Kim A, Trịnh Kim O và Trịnh Mỹ I. Quá trình sử dụng đất ông G và ông K đã thống nhất ranh đất và cắm nhiều trụ đá cho rõ ràng, phân định ranh giới đất giữa ông K và ông A, hiện nay các trụ đá vẫn còn. Đến ngày 05/11/2022 (âm lịch) ông A đắp đất, chuẩn bị đổ bê tông làm đường đi thì bị ông K ngăn cản, không cho đổ bê tông. Phần tranh chấp có số đo ngang 03m, dài 20m là không thuộc thửa 1137 của ông K đứng tên, cũng không thuộc thửa 1136 do ông A đứng tên mà là phần đường đi chung. Vì vậy nay ông K yêu cầu ông A trả lại phần đất tranh chấp thì ông A không đồng ý. Ông A không đồng ý theo Sơ đồ vị trí đề ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên nhưng ông A không yêu cầu đo đạc lại. Ông A yêu cầu xem xét theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A đã được cấp.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Mỹ I trình bày:

Lối đi phần đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình có từ khi cha bà I là ông Trịnh Kim G còn sống. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà I không đồng ý. Hiện nay bà đang sử dụng đường đi này.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Kim O trình bày:

Ông O thống nhất theo ý kiến của ông Trịnh Kim A, ông O không đồng ý sơ đồ vị trí đất tranh chấp nhưng ông O không yêu cầu đo đạc lại. Ông O yêu cầu Tòa án giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông vào thời điểm năm 2014.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông (bà) Bùi Thị L, Trịnh Trung T, Võ Thúy X, Dư Thị E, Trịnh Thị Huỳnh N, Trịnh Văn Ê, Trịnh Kim Á, Trịnh Kim Ô, Trịnh Kim Á, Võ Thị P, Trịnh Hoài Z, Trịnh Sầu R, Trịnh Kim Y, Trịnh Kim J:

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa, không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cũ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ) đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Kim K. Buộc bị đơn ông Trịnh Kim A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Thị E, bà Trịnh Thị Huỳnh N, ông Trịnh Văn Ê, ông Trịnh Kim O, bà Trịnh Mỹ I có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Trịnh Kim K các phần đất tranh chấp như sau:

+ Phần đất tranh chấp thuộc một phần C1, diện tích 21,43m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ) có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp, có số đo 19,56m. Hướng Tây giáp thửa 1136, có số đo 19,33m. Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 1,20m. Hướng Bắc giáp phần đất ông Trắc Quang F, có số đo 1,535m.

+ Phần đất tranh chấp thuộc phần C2, diện tích 34,91m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 0,86m. Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C3, có số đo 2,74m. Hướng Nam giáp phần đất ông Trịnh Kim A, có số đo 11,25m. Hướng Bắc giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 11,03m và giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 1,2m.

+ Phần đất tranh chấp thuộc phần C3 diện tích 136,7m² thuộc thửa 553, 1136, 1138, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 2,74m, giáp phần đất ông A, có số đo 22,65 + 52,76m. Hướng Tây giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 57,62m. Hướng Bắc giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 24,23m.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Kim K về việc yêu cầu bị đơn ông Trịnh Kim A trả lại các phần đất tranh chấp như sau:

+ Phần đất tranh chấp thuộc phần C1 diện tích 22,13m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất ông Trịnh Kim A, có số đo 19,80m. Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 19,56m. Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 1,20m. Hướng Bắc giáp phần đất ông Trắc Quang F, có số đo 1,535m.

+ Phần đất tranh chấp thuộc phần C2 diện tích 0,35m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 3, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau: Hướng Đông Hướng Đông giáp phần đất ký hiệu A (Trịnh Kim A), có số đo 0,0m. Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 0,86m. Hướng Nam giáp phần đất ông Trịnh Kim A, có số đo 0,82m. Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 1,2m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất)

3. Buộc bị đơn ông Trịnh Kim A đền bù giá trị phần sân xi măng cho nguyên đơn ông Trịnh Kim K với số tiền là 1.007.000 đồng (Một triệu không trăm linh bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

- Ngày 11/10/2024, bị đơn ông Trịnh Kim A kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, ổn định lối đi chung cho ông cùng với ông Trịnh Kim O, bà Trịnh Mỹ I sử dụng, gồm các phần đất:

Phần C1 diện tích 21,43m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03.

Phần C2 diện tích 34,91m² thửa 1136, tờ bản đồ số 03.

Phần C3 diện tích 136,7m² thuộc các thửa 553, 1136, 1138, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ): Do đây là lối đi chung hình thành từ năm 1980; nay là lối đi duy nhất của gia đình chúng ông, bà.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.*

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Tại phần C1 là lối đi công cộng của phía bị đơn gồm gia đình ông A, ông O và bà I, các bên thừa nhận là lối đi chung và hiện nay vẫn còn sử dụng, chỉ có phía nguyên đơn không còn sử dụng lối đi này nữa, trước đây nguyên đơn chỉ đi lại trông coi nhà cửa, tài sản; còn phần C2 là đường thẳng khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng khi tranh chấp nguyên đơn chỉ đo qua đất của bị đơn là không đúng, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với 03 phần đất ký hiệu phần C1, C2 và C3.*

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Kim A là có căn cứ chấp nhận một phần, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Kim A đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông (bà) Bùi Thị L, Trịnh Trung T, Võ Thúy X, Dư Thị E, Trịnh Thị Huỳnh N, Trịnh Văn Ê, Trịnh Kim A, Trịnh Mỹ I, Trịnh Kim Ô, Trịnh Kim Á, Võ Thị P, Trịnh Hoài Z, Trịnh Sầu R, Trịnh Kim Y, Trịnh Kim J đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do hoặc bất khả kháng; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Nguyên đơn ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Kim A trả lại cho ông K diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế theo sơ đồ vị trí đất ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên, phần đất tranh chấp có Phần C1 diện tích 43,56 m²; Phần C2 diện tích 35,25m²; Phần C3 diện tích 136,7m², đất tọa lạc Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Bị đơn ông A cho rằng phần tranh chấp có số đo ngang 03m, dài 20m là không các thuộc thửa 1137, thửa 1136 do ông A đứng tên mà là phần đường đi chung. Vì vậy, ông A không đồng ý theo yêu cầu của ông K. Ông A không đồng ý theo Sơ đồ vị trí đề ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên nhưng ông A không yêu cầu đo đạc lại. Ông A yêu cầu xem xét theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A đã được cấp.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[5.1] Bà Trịnh Mỹ I cho rằng lối đi phần đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình có từ khi cha bà I là ông Trịnh Kim G còn sống. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà I không đồng ý. Hiện nay bà đang sử dụng đường đi này.

[5.2] Ông Trịnh Kim Ô cho rằng là ông Ô thống nhất theo ý kiến của ông Trịnh Kim A, ông Ô không đồng ý sơ đồ vị trí đất tranh chấp nhưng ông Ô không yêu cầu đo đạc lại. Ông Ô yêu cầu Tòa án giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông vào thời điểm năm 2014.

[5.3] Các ông (bà) Bùi Thị L, Trịnh Trung T, Võ Thúy X, Dư Thị E, Trịnh Thị Huỳnh N, Trịnh Văn Ê, Trịnh Kim A, Trịnh Kim Ô, Trịnh Kim Á, Võ Thị P, Trịnh Hoài Z, Trịnh Sầu R, Trịnh Kim Y, Trịnh Kim J: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Kim A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K: Ổn định lối đi chung cho ông cùng với ông Trịnh Kim Ô, bà Trịnh Mỹ I sử dụng, gồm các phần đất: Phần C1 diện tích 21,43m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03. Phần C2 diện tích 34,91m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03. Phần C3 diện tích 136,7m² thuộc các

thửa 553, 1136, 1138, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay thành phố Cần Thơ): do đây là lối đi chung hình thành từ năm 1980; nay là lối đi duy nhất của gia đình ông. Nhận thấy:

[6.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6.1.1] Qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Trịnh Kim K đối với thửa số 1137, 1138, 553, tờ bản đồ số 03, diện tích tổng 03 thửa đất là 5.643,4m², đối chiếu với diện tích 03 thửa đất theo đo đạc thực tế diện tích là 5.028,4m². Như vậy, thực tế sử dụng còn thiếu là 615m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.1.2] Qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trịnh Kim A đối với thửa số 1136, tờ bản đồ số 03, diện tích là 4.000,9m², đối chiếu với số đo hiện trạng thực tế của thửa đất 1136 diện tích là 4.126,6m². Như vậy, thực tế sử dụng là dư 125,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.1.3] Xét phần đất tranh chấp C1 thì thấy phần đất tranh chấp có diện tích 43,56m² (theo kết quả đo đạc của cấp phúc thẩm tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 11/6/2025 thì có diện tích 45,4m²). Trên phần đất tranh chấp có 01 phần sân và hàng rào của nguyên đơn. Tại kết quả thẩm định của cấp phúc thẩm thì thể hiện tường rào của nguyên đơn từ lộ vào đến vị trí số 15a và kéo thẳng ra vị trí số 15 (tại vị trí này có cọc bê tông làm ranh). Như vậy, phần đất tranh chấp nằm bên phía nguyên đơn có diện tích 7,73m², thuộc thửa 1137, phần đất còn lại nằm bên phía bị đơn có diện tích 37,67m², thuộc thửa 1136; nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 21,43m² là chưa đủ căn cứ. Do đó, kháng cáo này của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX chỉ buộc phía bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 7,73m² thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03. Trên phần đất có hàng rào và cây trồng gồm 02 cây vú sữa loại A, Mít 01 cây loại A, Thanh Long 01 cây loại C của nguyên đơn và phần đường đi tráng xi măng là do nguyên đơn làm. Phần hàng rào, cây nằm trên phần đất nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét phần hàng rào và cây.

[6.1.4] Đối với phần sân xi măng: Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản thì phần sân xi măng (nền láng xi măng), giá trị còn lại là 950.000 đồng và phần sân xi măng (sân bê tông cốt thép), giá trị còn lại là 1.064.000 đồng. Tổng giá trị là 2.014.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên số tiền số tiền là 1.007.000 đồng, các bên không có kháng cáo, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[6.1.5] Xét phần đất tranh chấp C2 thì thấy phần đất tranh chấp có diện tích 35,26m². Theo sơ đồ vị trí đất ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên thì phần đất C2 thuộc 02 thửa là thửa 1136 và thửa 1137 nên phần đất tranh chấp C2 nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận một phần. Cụ thể, nguyên đơn được chấp nhận là diện tích là 34,91m², phần của bị đơn là diện tích 0,35m².

[6.1.6] Xét phần đất tranh chấp C3 thì thấy phần đất tranh chấp có diện tích 136,7m². Theo sơ đồ vị trí đất ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện Mỹ Xuyên thì phần đất C3 thuộc 03 thửa 533, 1136 và 1138 đều do nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất tranh chấp C3 nguyên đơn yêu cầu là được chấp nhận toàn bộ.

[6.2] Mặc dù, theo kết quả đo đạc của cấp phúc thẩm tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 11/6/2025 thì phần đất tranh chấp C2 có diện tích 80,4m² và phần đất tranh chấp C3 có diện tích 18,5m². Thấy rằng, do mỗi lần chỉ đo đạc thì đều có vị trí và diện tích khác nhau, không phù hợp vị trí và kết quả thẩm định, đo đạc ban đầu, nên kháng cáo của bị đơn đối với phần đất tranh chấp C2 và C3 là không có căn cứ chấp nhận.

[6.3] Từ những phân tích như đã nêu trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm và bổ sung nghĩa vụ chậm thi hành án. Việc sửa án sơ thẩm do có tình tiết mới. Theo đó, phần đất khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận như sau:

[6.3.1] Phần đất tranh chấp thuộc phần C1, diện tích 7,73m², thuộc thửa 1137, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6.3.2] Phần đất tranh chấp thuộc một phần C2, diện tích 34,91m², thuộc thửa 1136 và 1137, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6.3.3] Phần đất tranh chấp thuộc phần C3, diện tích 136,7m², thuộc thửa 553, 1136, 1138, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6.4] Phần đất khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận như sau:

[6.4.1] Phần đất tranh chấp thuộc phần C1, diện tích 37,67m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6.4.2] Phần đất tranh chấp thuộc một phần C2, diện tích 0,35m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Tuy sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nhưng về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng không có thay đổi.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo của ông A, nên ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 21.508.514 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông A được chấp nhận một phần (1/3), nên ông A phải chịu số tiền 14.339.010 đồng và ông K phải chịu số tiền 7.169.504 đồng. Do ông A nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông K có nghĩa vụ nộp số tiền số tiền 7.169.504 đồng để hoàn trả lại cho ông A theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Kim A.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Kim K. Buộc bị đơn ông Trịnh Kim A và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Dư Thị E, bà Trịnh Thị Huỳnh N, ông Trịnh Văn Ê, ông Trịnh Kim O, bà Trịnh Mỹ I có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Trịnh Kim K các phần đất tranh chấp như sau:

** Phần đất tranh chấp thuộc một phần C1, diện tích 7,73m², thuộc thửa 1137, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau:*

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp C1 (phần không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn), có số đo 19,31m.

- Hướng Tây giáp thửa 1137 của ông Trịnh Kim K, có số đo 18,94m + 0,27m = 19,21m.

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 0,0m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trắc Quang F, có số đo 0,80m.

** Phần đất tranh chấp thuộc một phần C2, diện tích 34,91m², thuộc thửa 1136 và 1137, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau:*

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 0,86m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C3, có số đo 2,74m.

- Hướng Nam giáp phần đất ông Trịnh Kim A, có số đo 11,25m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 11,03m và giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 1,2m.

**. Phần đất tranh chấp thuộc phần C3, diện tích 136,7m², thuộc thửa 553, 1136, 1138, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau:*

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 2,74m, giáp phần đất ông A, số đo 22,65 + 52,76m.

- Hướng Tây giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 57,62m.

- Hướng Nam giáp ông Trịnh Kim A, có số đo 0,0m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trịnh Kim K, có số đo 24,23m.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Kim K về việc yêu cầu bị đơn ông Trịnh Kim A trả lại các phần đất tranh chấp như sau:

* Phần đất tranh chấp thuộc một phần C1, diện tích 37,67m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Trịnh Kim A, có số đo 18,84m + 1,84m = 20,32m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C1 (phần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn), có số đo 19,31m.

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 2,55m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trắc Quang F, có số đo 2,28m.

* Phần đất tranh chấp thuộc một phần C2, diện tích 0,35m², thuộc thửa 1136 và 1137, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ), có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ký hiệu A (thửa 1136 ông Trịnh Kim A), có số đo 0,0m.

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp C2, có số đo 0,86m.

- Hướng Nam giáp phần đất ký hiệu A (thửa 1136 ông Trịnh Kim A), có số đo 0,82m.

- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 1,2m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 30/7/2025 đối với phần C1 và Sơ đồ hiện trạng thửa đất BL số 245 – 246 đối với phần C2 và C3).

2.3. Buộc bị đơn ông Trịnh Kim A đền bù giá trị phần sân xi măng cho nguyên đơn ông Trịnh Kim K với số tiền là 1.007.000 đồng (Một triệu không trăm linh bảy nghìn đồng).

2.4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.5. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí số tiền 8.571.257 đồng (Tám triệu năm trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng). Nguyên đơn ông Trịnh Kim K phải chịu số tiền là 894.032 đồng (Tám trăm chín mươi bốn nghìn không trăm ba mươi hai đồng) và đã nộp xong. Bị đơn ông Trịnh Kim A phải chịu số tiền là 7.677.224 đồng (Bảy triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng). Do ông Trịnh Kim K nộp tạm ứng trước, nên ông Trịnh Kim A có nghĩa vụ nộp số tiền 7.677.224 đồng (Bảy triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trịnh Kim K.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trịnh Kim K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo

Biên lai thu số 0010429 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8, thành phố Cần Thơ), ông Trịnh Kim K đã nộp xong. Bị đơn ông Trịnh Kim A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Kim A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trịnh Kim A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0005630 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8, thành phố Cần Thơ).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 21.508.514 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm linh tám nghìn năm trăm mười bốn đồng). Ông Trịnh Kim A phải chịu số tiền 14.339.010 đồng (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi chín nghìn không trăm mười đồng) và ông Trịnh Kim K phải chịu số tiền 7.169.504 đồng (Bảy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm linh bốn đồng). Do ông Trịnh Kim A nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Trịnh Kim K có nghĩa vụ nộp số tiền 7.169.504 đồng (Bảy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm linh bốn đồng) để hoàn trả lại cho ông Trịnh Kim A.

5. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 8;
- THADS Khu vực 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn