

**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: 531/2026/DS-PT

Ngày: 01/6/2026.

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, công
nhận 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 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 Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/5 và 01/6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 520/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 581/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1980. Nơi cư trú: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Chí T, sinh năm 1981. Nơi cư trú: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/12/2023. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Tống Văn D1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu V C, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Thu T1. Sinh năm 1981. Nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2025. (Có mặt)

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

3.1. Ông Lê Chí T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3.2. Ông Phạm Phước T2, sinh năm 1963. (Có mặt).

3.3. Bà Danh Thị L, sinh năm 1955. (Có mặt).

3.4. Bà Tổng Thị Bích T3, sinh năm 1986. (Có mặt).

3.5. Ông Tổng Hữu L1, sinh năm 1989. (Có mặt).

3.6. Bà Tổng Thị Mỹ T4, sinh năm 1992. (Có mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu vực C, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.7. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số A, đường T, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T. Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng ngày 24/9/2025. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Tổng Văn D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* *Nguyên đơn trình bày:* Nguyên bà Phạm Thị Ngọc D là người sử dụng đất diện tích 417m² (đất CLN), thửa số 1218, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực C, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01180 do UBND quận Ô cấp ngày 16/3/2012. Vào năm 1995 thấy ông Tổng Văn D1 khó khăn không chỗ ở nên cha bà D là ông Phạm Quang M có cho ông D1 ở nhờ trên phần đất nhà để cất căn nhà tạm bợ ngang 4m x dài 10m. Mặc dù chỉ cho ở tạm nhưng ông D1 mở rộng ra thêm và hiện tại có kích thước ngang 8m x dài 17m = 136m². Khi ông D1 lại xây dựng kiên cố, bà D không đồng ý và đã có đơn đến UBND Phường xin được ngăn chặn việc xây dựng kiên cố và đã được chính quyền lập biên bản và đình chỉ thi công nhưng ông D1 vẫn cố tình thi công tiếp tục xây dựng. Nguồn gốc phần đất là của cha bà D là ông Phạm Quang M sinh năm 1934, chết năm 2018 được thừa hưởng của ông bà để lại phần đất diện tích 24.517m² gồm 08 thửa, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ). Sau năm 1975 cha bà D vẫn trực canh liên tục, năm 1991 ông M được Hội đồng đăng ký đất đai xã T xác định là chủ sử dụng đất hợp pháp và đã được Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001214/QSĐĐ ngày 23/7/1991. Ông M có cho 02 hộ ở nhờ là bà Tổng Thị Bích T5 và bà Võ Thị H1 mỗi hộ 50m² đất để ở, do 02 hộ này lấn chiếm thêm diện tích nên ông M không đồng ý đã khiếu nại. Quá trình giải quyết tranh chấp từ cấp cơ sở ở địa phương đến xã, huyện và tỉnh, v.v... đã được Sở Địa chính giải quyết theo Tờ trình số 23/TTr.SĐC ngày 02/02/2000 đã nhận định:

1. Việc Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1214/QSĐĐ ngày 23/7/1991 cho ông Phạm Quang M là phù hợp pháp luật.

2. Hai hộ Võ Thị H1 và bà Tống Thị Bích T5 không có giấy tờ gì về nhà đất, không có tên trong hồ sơ địa chính đối với phần đất thổ cư hiện tại. Chính 02 bà này đều thừa nhận ở nhờ trên đất của gia đình ông Phạm Quang M.

3. Việc ông Phạm Quang M chỉ yêu cầu hộ bà Võ Thị H1 và bà Tống Thị Bích T5 trả lại đất trống đã chiếm sau này và ông M đồng ý cho 02 hộ tiếp tục được ở theo hiện trạng ban đầu là có tình, có lý vì là đất gốc của gia đình ông M và bản thân ông có giấy chứng nhận hợp pháp, đồng thời ông M nộp thuế sử dụng đất hàng năm.

Tờ trình đã đề xuất ý kiến của Sở Địa chính đến Ủy ban nhân dân tỉnh C:

1. Hủy bỏ Quyết định số 504/1998/QĐ.UBH ngày 07/8/1998 của UBND huyện Ô, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001214/QSDĐ ngày 23/7/1991 của ông Phạm Quang M.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Phạm Quang M đối với việc tiếp tục cho 02 hộ Võ Thị H1 và Tống Thị Bích T5 được ở trên nền thổ cư hiện sử dụng bao gồm: nền nhà chính và phần sân từ nền nhà của mỗi hộ ra đến lộ giao thông phía trước theo Lược đồ giải thửa số 473/ĐĐ ngày 08/10/1998 của Trung tâm đo đạc - bản đồ thuộc Sở Đ.

Các phần đất ngoài diện tích nói trên, buộc 02 hộ Võ Thị H1 và Tống Thị Bích T5 phải giao trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp là ông M.

3. Riêng nền thổ cư của ông Tống Văn D1 là anh của Tống Thị Bích T5 hiện sử dụng trên phần đất của ông Phạm Quang M thì phải thương lượng với ông M.

Sau đó vào ngày 10/9/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh C ra quyết định số 3201/QĐ.CT.UB, mục d - điều 1 đã tuyên: Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phạm Quang M cho:

- Bà Võ Thị H1 được ổn định diện tích 184m² tại thửa 970, tờ bản đồ số 02 ấp C, Xã T, huyện Ô.

- Bà Tống Thị Bích T5 được ổn định diện tích 166,25m² tại thửa 970, tờ bản đồ số 02 ấp C, xã T, huyện Ô.

- Phần đất trống còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Quang M.

Sau đó bà T5 để nhà lại cho người anh là ông Tống Văn D1 ở nhưng bà Bích T5 lẫn ông D1 không thương lượng gì với ông M.

Bà D yêu cầu buộc ông D1 tháo dỡ di dời nhà trả đất lại cho gia đình bà D phần đất ngang 8m x dài 17m = diện tích 136m², thuộc thửa số 1218 (Diện tích 417m² đất CLN), tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01180 do UBND quận Ô cấp ngày 16/3/2012 cho ông Phạm Quang M đứng tên, chỉnh lý ngày 13/9/2019 cho bà Dương Thị T6 và chỉnh lý ngày 24/8/2023 cho bà Phạm Thị Ngọc D. Do tính pháp lý đầy đủ của gia đình bà D nên khi Dự án đường nhựa từ chợ T7 - Sông H, UBND quận Ô đã ban hành Quyết định số 4258/QĐ.UBQ

thu hồi đất của gia đình bà D nằm trong dự án (đính kèm Quyết định 4258 và Bảng chi tiết bồi thường mã số 02 và Biên nhận thu nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01683).

Sau khi đo đạc thực tế, bà D khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Tống Văn D1 phải trả lại phần đất mà trước đây cha bà là ông Phạm Quang M cho ở nhờ có diện tích 144,4m² tại thửa 1218, tờ bản đồ 02 do Phạm Thị Ngọc D đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực C, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

** Tại đơn phản tố đề ngày 06/3/2024, đơn phản tố sửa đổi, bổ sung đề ngày 10/9/2024 và ngày 25/3/2025 bị đơn trình bày:* Phần diện tích đất hiện tại đang tranh chấp, gia đình ông D1 đang sinh sống, trước đây vào khoảng năm 1939 do ông nội ông D1 là ông Tống Văn K khai hoang quản lý và sử dụng, ông K không có kê khai đăng ký và cũng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau giải phóng, cụ K có xây dựng nhà ở, đến năm 1979 cha ông D1 là ông Tống Văn N tiếp quản toàn bộ phần đất bao gồm cả nhà ở, sử dụng ổn định liên tục cho đến năm 1986 ông D1 là người quản lý sử dụng, vẫn không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Phần đất ông D1 và những thế hệ cha ông trước đây khai hoang có diện tích khoảng 140m² ngang 8m x dài 17m, phần đất trước đây là đất trống, lao sậy, đất bỏ hoang, tự ông K khai phá mà có, cho nên đây là tài sản hợp pháp của gia đình ông D1. Ông Phạm Quang M và bà Dương Thị T6 giáp ranh phần đất của gia đình ông D1, nhưng đến thời điểm hiện tại bà Phạm Thị Ngọc D đang quản lý và sử dụng. Năm 2023 bà D được bà T6 tặng cho phần đất giáp ranh với phần đất của ông D1, thì bà D liên tục sang nhà ông D1 khẳng định phần đất gia đình ông D1 đang ở hơn 03 thế hệ là của bà D, cố tình gây sự, hành hung và cản trở việc ông D1 ở trên đất và sửa chữa nhà.

Hiện tại phần đất tranh chấp vẫn do gia đình ông D1 quản lý, sử dụng, ông D1 đã sửa chữa lại nhà xong, phía nguyên đơn cũng không có hành vi gì cản trở việc sử dụng nhà đất của gia đình ông D1 nên ông D1 xin rút lại yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện sử dụng đất của nguyên đơn đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở hợp pháp của ông, để ông được ổn định, quản lý và sử dụng.

Ông D1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hiện hữu của ông D1 đang quản lý và sử dụng có tổng diện tích khoảng 140m² ngang 08m x dài 17m tọa lạc tại khu vực C, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, cho ông D1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hợp pháp.

Nay ông Tống Văn D1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở hiện hữu của ông đang quản lý và sử dụng có tổng diện tích 161,7m² theo bản trích đo địa chính số 571/VPĐKĐĐ ngày 19/08/2024 tọa lạc tại khu vực C, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Trong đó, có 144,4m² loại đất CLN thuộc thửa đất 1218 và còn lại diện tích 17,3m² do ông đang quản lý sử dụng, phần đất tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 571/VPĐKĐĐ ngày 19/08/2024 thuộc thửa số 1219, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (vào sổ) CHO1179 do UBND quận Ô cấp ngày 16/3/2012 do ông Phạm Phước T2

đứng tên. Cho ông được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hợp pháp.

Ông Tống Văn D1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hiện hữu của ông D1 đang quản lý và sử dụng có diện tích là 144,4m² và diện tích 17,3m² tại vị trí A, tổng diện tích là 161,7m² theo Bản trích đo địa chính số 571/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024, cho ông D1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hợp pháp.

Ông D1 phản tố bổ sung yêu cầu như sau: Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 301439, số vào sổ cấp GCN: CH01180 thuộc thửa 1218, tờ bản đồ số 2, diện tích 417m² do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 16/3/2012, chỉnh lý ngày 24/8/2023 cấp cho bà Phạm Thị Ngọc D đứng tên, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 301457, số vào sổ cấp GCN: CH01179 thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 2, diện tích 695m² do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 16/3/2012, chỉnh lý ngày 24/8/2023 cấp cho ông Phạm Phước T2 đứng tên, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí T trình bày:* Ông là chồng của bà Phạm Thị Ngọc D, ông thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà D.

** Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 13/01/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 trình bày:* Ông là người được quyền sử dụng phần đất diện tích 695m² (đất CLN), thửa số 1219, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (vào sổ) CH01179 do UBND quận Ô cấp ngày 16/3/2012 do ông Phạm Phước T2 đứng tên, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Ông là anh ruột của bà Phạm Thị Ngọc D, hiện bà D đang tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất với gia đình ông Tống Văn D1, sau khi đo đạc thực tế thì ông biết được gia đình ông D1 đã sử dụng phần đất của bên ông với diện tích 17,3m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 571/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024.

Ông yêu cầu ông Tống Văn D1 trả lại diện tích lấn chiếm là 17,3m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 571/VPĐKĐĐ ngày 19/8/2024 thuộc thửa số 1219, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận QSD đất số (vào sổ) CH01179 do UBND quận Ô cấp ngày 16/3/2012 do ông Phạm Phước T2 đứng tên, đất tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

** Tại Công văn số 270/UBND-PKTHĐT ngày 26/9/2025 Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ trình bày:*

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01180 do Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ) cấp ngày 16/3/2012 cho ông Phạm Quang M

đứng tên sử dụng, chỉnh lý biên động ngày 24/8/2023 cho bà Phạm Thị Ngọc D đứng tên sử dụng tại thửa đất số 1218 được thực hiện như sau:

Ngày 16/3/2012, Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01180 cho ông Phạm Quang M đứng tên sử dụng tại thửa đất số 1218 là đúng quy định (thửa đất số 1218, tờ bản đồ 02 được cấp giấy trên cơ sở phần còn lại của thửa đất số 970, tờ bản đồ số 02 sau khi tách thửa tặng cho quyền sử dụng đất).

Ngày 06/9/2019, bà Dương Thị T6 làm đơn xin thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang M để lại, nên Chi nhánh Văn phòng Đ1 (cũ) đã chỉnh biên động ngày 13/9/2019 cho bà Dương Thị T6 đứng tên sử dụng trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01180.

Ngày 16/8/2023, bà Dương Thị T6 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc D tại thửa đất số 1218, tờ bản đồ số 02, diện tích 417m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), nên Chi nhánh Văn phòng Đ1 (cũ) đã chỉnh biên động ngày 24/8/2023 cho bà Phạm Thị Ngọc D đứng tên sử dụng trên trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01180.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01179 do Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ) cấp ngày 16/3/2012 cho ông Phạm Phước T2 đứng tên sử dụng tại thửa đất số 1219 được thực hiện như sau: Ngày 17/02/2012, ông Phạm Quang M và bà Dương Thị T6 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phước T2 tại một phần thửa đất số 970, tờ bản đồ số 02, diện tích 695m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN), nên khi Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01179 cho ông Phạm Phước T2 đứng tên sử dụng tại thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 02, diện tích 695m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN) là đúng quy định.

3. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01180 và CH01179 thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2) có tiến hành lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và đo đạc thực tế.

4. Thửa đất số 1218 và 1219 có kích thước các cạnh, vị trí tiếp giáp tứ cận được thể hiện cụ thể trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01179 và CH01180.

5. Ông Tống Văn D1 sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 161,7m² (loại đất CLN) thuộc thửa đất số 1218 và 1219, hiện tại theo Hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực IV cung cấp thì chưa thấy ghi nhận việc kê khai đăng ký và cấp quyền sử dụng đất của ông Tống Văn D1.

6. Về nội dung thửa đất số 1218 và 1219 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và từ khi cấp giấy đến nay có biến động, thay đổi chủ sử dụng đất, diện tích đất hoặc thay đổi thông tin liên quan đến thửa đất, có thể chấp cho

tổ chức tín dụng nào hay không đã được thể hiện cụ thể trên Công văn số 726/CNKV4 ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2.

* Tại Bản án sơ thẩm số 179/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc D.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tống Văn D1.

Ôn định phần đất diện tích 144,4m², loại CLN thuộc một phần của thửa đất số 1218, tờ bản đồ số 02 và tài sản trên đất tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho ông Tống Văn D1 được toàn quyền sử dụng.

Buộc ông Tống Văn D1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Phạm Thị Ngọc D số tiền là 1.111.800.000 đồng.

Ôn định phần đất diện tích 17,3m² và tài sản trên đất tại vị trí B theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho ông Tống Văn D1 được toàn quyền sử dụng.

Buộc ông Tống Văn D1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phạm Phước T2 số tiền là 133.210.000 đồng.

Khi nào bị đơn ông Tống Văn D1 thực hiện nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 xong thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận chung theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng thực tế.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 02/10/2025, bị đơn ông Tống Văn D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên phản tố và đơn kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn

lại giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Từ yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng tại các thửa 1218, 1219 nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp vụ án là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4]. Xét về nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng phần đất: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định phần đất đang tranh chấp hiện nay chính là phần đất của bà Tống Thị Bích T5 đã tranh chấp mà năm 2003 mà ba vợ của ông là Phạm Quang M khiếu nại có diện tích 166,25m² thuộc thửa 970. Về quá trình sử dụng đất các đương sự đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp do gia đình bị đơn sử dụng trong đó có bà Tống Thị Bích T5 sau đó bà T5 không còn ở nữa nên chỉ còn gia đình người anh ruột là bị đơn Tống Văn D1 sử dụng đến thời điểm hiện nay là trên 30 năm. Như vậy, đây là tình tiết,

sự kiện có thật, không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng sự việc tranh chấp phần đất tại thửa 970 phát sinh từ thời điểm trước năm 1997 giữa ông Phạm Quang M và bà Tống Thị Bích T5, tại biên bản làm việc của Thanh tra tỉnh Cần Thơ với ông Phạm Quang M vào ngày 04/7/2003, ông M cho rằng do tính nhân đạo và bà T5 có nhà ở ổn định nên ông đồng ý tự nguyện ổn cư cho hai hộ, trong đó có hộ bà Tống Thị Bích T5 là 166,25m² và không nhất thiết bồi hoàn tiền. Đến ngày 10/9/2003 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định 3201/QĐ.UB về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Quang M và tại điểm d Điều 1 của Quyết định thể hiện chấp nhận sự tự nguyện của ông Phạm Quang M cho bà Tống Thị Bích T5 ổn cư diện tích 166,25m² tại thửa 970, tờ bản đồ số 2 ấp C, xã T, huyện Ô trước đây.

[6]. Mặt khác, tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu như sau: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”*. Như vậy việc chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng phải ngay tình. Gia đình bị đơn quản lý, sử dụng phần đất từ trước thời điểm năm 1997 cho đến hiện nay là đã trên 30 năm, nên đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1218 và thửa 1219 nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

[7]. Tại Công văn số 270 ngày 26/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ xác định thửa đất 1218, tờ bản đồ số 02 được cấp giấy chứng nhận trên cơ sở phần còn lại của thửa 970, tờ bản đồ số 02 sau khi tách thửa tặng cho quyền sử dụng đất nguyên đơn và thửa 1219 do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng được tách một phần tại thửa 970 trên cơ sở là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[8]. Như vậy, phần đất đang tranh chấp hiện nay diện tích 144,4m² loại CLN thuộc một phần của thửa đất số 1218 và diện tích 17,3m² thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 02 có nguồn gốc từ thửa 970 mà ông Phạm Quang M đồng ý ổn định cho gia đình bị đơn vào năm 2003. Thấy rằng tại thời điểm năm 2003 phần đất thửa 970 là của ông Phạm Quang M việc ông M đồng ý cho các hộ ổn định và không lấy tiền là thể hiện ý chí tự nguyện cũng như tính nhân đạo của ông, nhưng đến năm 2012, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn căn phần đã cho gia đình bị đơn, sau khi ông M chết để lại thừa kế cho bà T6, sau đó bà T6 mới tặng cho lại bà D và ông T2.

[9]. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang M ở thửa 970. Hội đồng xét xử thấy rằng vào 10/9/2003 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành quyết định 3201/QĐ.UB về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Quang M và tại điểm d Điều 1 của Quyết định thể hiện chấp nhận sự tự nguyện của ông Phạm Quang M cho bà Tống Thị Bích T5 ổn cư diện

tích 166,25m² tại thửa 970, tờ bản đồ số 2 ấp C, xã T, huyện Ô trước đây, nhưng đến năm 2012 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1218 được tách từ thửa 970 là cấp luôn phần diện tích đất mà vào năm 2003 ông đã đồng ý ổn định cho bà T5, đến ngày 13/9/2019 ông M để thừa kế lại cho bà Dương Thị T6 được chỉnh lý ở mục IV, tiếp đến ngày 24/8/2023 bà T6 tặng cho con là bà Phạm Thị Ngọc D cũng được chỉnh lý, đối với thửa 1219 về trình tự cũng giống như thửa 1128, như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không đúng đối tượng, trong khi gia đình bị đơn sử dụng từ trước năm 1997 đến nay, nhưng Ủy ban nhân dân quận Ô trước đây lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nguyên đơn. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 301439 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Phạm Quang M vào ngày 16/3/2012 chỉ có cấp chung cho 01 thửa 1218 và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 301457 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Phạm Phước T2 vào ngày 16/3/2012 chỉ có cấp chung cho 01 thửa 1219. Tại mục 2 phần II của Công văn số 64/TNNDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: “...*Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số ngày 15/5/2014 của Chính phủ việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực...*”. Căn cứ vào hướng dẫn và quy định pháp luật nêu trên không cần thiết đưa cơ quan chỉnh lý biến động vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đối chiếu tại mục 1 phần IV Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo về kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử hướng dẫn như sau “*Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp chung cho một thửa đất mà có sai sót thì Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và tuyên hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Như vậy khi tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử phải tuyên hủy toàn bộ chứ không hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10]. Xét việc chỉnh lý biến động, cũng như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà D, ông T2, thấy rằng như đã nhận định trên, phần đất gia đình bị đơn đang sử dụng là được cha ruột của nguyên đơn, là anh ruột của ông T2 thống nhất cho gia đình bị đơn ở ổn định diện tích 166,25m² tại thửa 970 không cần phải trả tiền từ năm 2003, sau đó cha nguyên đơn được Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2012 là cấp luôn cả phần diện tích 166,25m² mà gia đình bị đơn đang sử dụng, nhưng sau đó cha nguyên đơn chết để lại thừa kế cho bà Dương Thị T6 đã được chỉnh lý biến động, đến ngày 24/8/2023 tiếp tục chỉnh lý biến động hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D và ông T2. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang M và chỉnh lý biến động cho ông Phạm Phước T2 và bà Phạm Thị Ngọc D mà không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất dẫn đến việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động cho bà D cũng không có giá trị pháp lý phân diện tích 166,25m². Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Phước T2 là không có căn cứ.

[11]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[12]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[13]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nên án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Tống Văn D1 được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn khoản 1 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.
- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tống Văn D1 về việc sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc D về việc buộc bị đơn tháo dỡ di dời nhà để trả lại phần đất có diện tích thực tế 144,4m², loại CLN thuộc một phần của thửa đất số 1218, tờ bản đồ số 02 và tài sản trên đất tại vị trí A theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 về việc buộc bị đơn tháo dỡ di dời nhà để trả lại phần đất diện tích 17,3m² và tài sản trên đất tại vị trí B theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

(Kèm Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tống Văn D1.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 144,4m², loại CLN thuộc một phần của thửa đất số 1218, tờ bản đồ số 02 và tài sản trên đất tại vị trí

A theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho ông Tống Văn D1 được toàn quyền sử dụng:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 17,3m² và tài sản trên đất tại vị trí B theo Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho ông Tống Văn D1 được toàn quyền sử dụng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 301439 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Phạm Quang M đổi thửa đất 1218, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ vào ngày 16/3/2012 bao gồm cả phần thay đổi tại mục IV vào ngày 13/9/2019 ông M để thừa kế lại cho bà Dương Thị T6, tiếp đến ngày 24/8/2023 bà T6 tặng cho con là bà Phạm Thị Ngọc D.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 301457 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp cho ông Phạm Phước T2 đổi thửa đất 1219, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ vào ngày 16/3/2012.

Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm Trích đo bản đồ địa chính số 07-2025 ngày 21/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004510 ngày 22/01/2024. Trả lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004781 ngày 27/8/2024 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

- Bị đơn không phải chịu án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 được miễn án phí theo quy định.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Tổng chi phí 11.687.200 đồng, nguyên đơn phải chịu 5.843.600 đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 phải chịu 5.843.600 đồng, do bị đơn đã nộp tạm ứng nên buộc nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước T2 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền trên cho bị đơn.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Tống Văn D1 không phải chịu.

7. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2- Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 2-Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định