

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: 491/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu công nhận  
quyền sử dụng đất và yêu cầu 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 Nhật 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:** Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 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 789/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1263/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số E, ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là số E, ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996. Đăng ký thường trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: ấp T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã P, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T:* Bà Trần Lệ Q là Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số A, đường N, khóm F, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, đường N, khóm F, phường P, Thành phố Cần Thơ), (có mặt).

## **2. Bị đơn:**

2.1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1958, (có mặt).

2.2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1962, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số E ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là số E, ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ).

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

3.1. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã T, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.2. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp tư, xã T, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.3. Ông Huỳnh Phi N1, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.4. Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã Đ, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.5. Ông Võ Việt T1, sinh năm 1976. Địa chỉ cuối cùng tại Việt Nam: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã A, Thành phố Cần Thơ). Địa chỉ hiện nay: Các đương sự không cung cấp được.

3.6. Bà Võ Thị Diệu H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp S, xã C, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.7. Bà Võ Thị Mộng T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.8. Bà Võ Thị Ngọc H2, sinh năm 1982. Địa chỉ cuối cùng tại Việt Nam: ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã Đ, Thành phố Cần Thơ). Địa chỉ hiện nay: Các đương sự không cung cấp được.

3.9. Bà Võ Thị Ngọc T3, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.10. Ông Võ Việt Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.11. Ông Võ Quốc G, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

3.12. Bà Võ Mộng N2, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.13. Ông Trần Hoàng N3, sinh năm 1976, (có mặt).

3.14 Bà Huỳnh Cẩm N4 sinh năm 1984, (vắng mặt).

3.15 Anh Trần Tuấn T4, sinh năm 2003, (vắng mặt).

3.16 Cháu Trần Tuấn T5, sinh năm 2010, (vắng mặt).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Tuấn T5:* Ông Trần Hoàng N3 và bà Huỳnh Cẩm N4 là cha mẹ ruột. Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), (ông N3 có mặt, bà N4 vắng mặt).

3.17. Ngân hàng N6 - Chi nhánh huyện L. Địa chỉ: ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã L, Thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lâm Ngọc T6, chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng A Chi nhánh L3, (có mặt).

3.18. Phòng G1 - A Chi nhánh huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3.19. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn – ông Huỳnh 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 đang tranh chấp là của gia đình nguyên đơn T khai phá trước năm 1975, sử dụng vào mục đích bơm nước và thoát nước ra ngoài sông cho các thửa đất ruộng nằm phía sau của gia đình nguyên đơn T và các hộ dân lân cận, phần đất bãi bồi còn lại thì gia đình nguyên đơn T trồng lá dừa nước, phần đất đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSDĐ số A 738797 cho bà Phạm Thị N5 (bà N5 là mẹ của ông H và bà C, bà N5 đã chết) đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 354 và một phần thửa đất số 353, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Gia đình nguyên đơn T có cắm cột trại ghe làm ranh giữa đất của gia đình nguyên đơn T và đất của gia đình bà N5, diện tích đất này gia đình nguyên đơn T sử dụng từ trước đến nay, phía gia đình ông H và bà C không quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp ngày nào. Thời gian gần đây, vào ngày 13/04/2022 thì ông H, bà C ngăn cản không cho gia đình nguyên đơn T sử dụng phần đất này và không cho gia đình nguyên đơn T đốn lá dừa nước và có hành vi lấn chiếm phần đất của gia đình nguyên đơn T, nên giữa hai bên có xảy ra tranh chấp đất với nhau.

Sau sự việc nêu trên, nguyên đơn T đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã H xem xét, giải quyết nhưng không thành.

*Vì vậy, nguyên đơn Tòng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Công nhận cho ông Huỳnh Văn T phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo thực tế là 660,8m<sup>2</sup>, trong đó thửa đất số 354 có diện tích 550,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 353 có diện tích 110m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng để ông T đi đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738797 tại thửa 353 và thửa 354, cùng tờ bản đồ số 04, diện tích tranh chấp theo đo thực tế là 660,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/01/1992 cho bà Phạm Thị N5.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòng, vì các căn cứ sau đây:

- Nguồn gốc đất đang tranh chấp được gia đình nguyên đơn T sử dụng từ trước năm 1975 để lấy nước vào ruộng phía sau, trên đất tranh chấp gia đình nguyên đơn T có làm một trại che ghe từ nhưng năm 1990, hiện nay vẫn còn các cột của trại ghe bằng bê tông.

- Trên đất tranh chấp, nguyên đơn T đã trồng các loại cây như: Dừa, cây hoa mai, cây gạo và nhiều bụi dừa nước... từ rất lâu, nhưng gia đình bị đơn H không có ý kiến gì.

- Các người làm chứng gồm: Ông Võ Văn C1, bà Nguyễn Thị Yên X, ông Nguyễn Văn B, ông Hứa Văn X1, ông Đặng Văn C2 và ông Hứa Gia Đ1 đều trình bày: Đất tranh chấp là đất bãi bồi và nguyên đơn T là người sử dụng đất vào mục đích làm đường nước để lấy nước vào phía sau ruộng.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N5 là không đúng quy định của pháp luật, vì: Đất đang tranh chấp do gia đình ông T trực tiếp sử dụng, gia đình bà N5 không sử dụng nhưng lại được cấp giấy là cấp không đúng đối tượng trực tiếp sử dụng đất.

- Thực tế nguyên đơn T đã trực tiếp sử dụng đất tranh chấp từ trước năm 1975 đến năm 2022 nhưng gia đình các bị đơn không ý kiến gì thì được xem như các bị đơn đã thừa nhận đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn T.

\* *Bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Thị C trình bày:* Nguồn gốc đất tại thửa đất số 353 và 354 là của mẹ ruột tên Phạm Thị N5, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/1992. Thửa đất số 353 và 354 là đất bãi bồi, gia đình bà N5 có cho gia đình ông T và các hộ dân phía sau sử dụng nhờ đường nước để lấy nước vào ruộng phía sau và có cho gia đình ông T cất cái trại để che ghe, nhưng đã lâu rồi do ông T không còn nghe, nên trại che ghe cũng không còn, chỉ còn vài cây cột xi măng của trại ghe trước đây. Phần đất đang tranh chấp là của bà N5, không phải đất của ông T. Vì vậy, các bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn H và Chiêu tự nguyện đồng ý để ông T và những hộ phía sau sử dụng phần đất có số đo chiều ngang 3m tại thửa đất số 354 giáp thửa đất số 355, chạy dài từ lộ bê tông đến sông để lấy nước vào ruộng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hoàng N3 trình bày:* Ông là con rể của bị đơn Huỳnh Văn H, gia đình ông gồm vợ tên Huỳnh Cẩm N4, 02 con trai Trần Tuấn T4 và Trần Tuấn T5. Năm 2005, sau khi ông lấy vợ thì được bà nội vợ tên Phạm Thị N5 cho đất để cất nhà ở, đến năm 2012 thì cất nhà sau trong đó có một phần nhà sau nằm trong diện tích đất tranh chấp. Đất tranh chấp, bà N5 đã được cấp giấy chủ quyền đất hợp pháp. Vì vậy, gia đình ông N3 không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N6 - Chi nhánh huyện L, tỉnh Sóc Trăng trình bày:* A Chi nhánh huyện L, tỉnh Sóc Trăng có cho khách hàng tên Phạm Thị N5 vay tiền, và nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N5. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền của bà N5 trong vụ án này. Khi bên vay tiền trả đủ tiền vốn và lãi, thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy tờ đất đã thế chấp cho bên vay.

Kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản như sau:

*\* Diện tích đất tranh chấp theo đo thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp cho Tòa án tại “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” ngày 17/4/2024 có diện tích cụ thể là:*

- Thửa đất số 354 (ký hiệu C) có diện tích: 550,8m<sup>2</sup>.
- Một phần thửa đất số 353 (ký hiệu B) có diện tích: 110m<sup>2</sup>.

*\* Giá trị bằng tiền theo “Chứng thư thẩm định giá ngày 27/7/2024” của Công ty TNHH T7, cụ thể như sau:*

- Giá trị quyền sử dụng đất là 225.332.800 đồng.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất là 4.841.351 đồng.
- Giá trị cây trồng trên đất là 5.090.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Thành phố Cần Thơ) đã quyết định:*

- Căn cứ khoản 2 và 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 272; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 163; Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn T, về việc:

- Công nhận cho ông Huỳnh Văn T phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo thực tế là 660,8m<sup>2</sup>, trong đó thửa đất số 354 có diện tích 550,8m<sup>2</sup> và thửa đất số 353 có diện tích 110m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 4, cùng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng để ông T đi đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738797 tại thửa 353 và thửa 354, cùng tờ bản đồ số 04, diện tích tranh chấp theo đo thực tế là 660,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/01/1992 cho bà Phạm Thị N5.

2- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Huỳnh Văn H và bị đơn Huỳnh Thị C, về việc đồng ý để nguyên đơn Huỳnh Văn T được sử dụng đường nước có diện tích 100,2m<sup>2</sup> (3m x 33,4m) thuộc một phần của thửa đất số 354, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 355 có các số đo 5m + 22,4m + 6m.
- Hướng Tây giáp thửa đất số 354 có các số đo 5m + 22,4m + 6m.
- Hướng Nam giáp Rạch M có số đo 3m.
- Hướng Bắc giáp đường đal có số đo 3m.

(có sơ đồ kèm theo)

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

Ngày 09/5/2024, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Trần Lệ Q trình bày:* Nguồn gốc đất đang tranh chấp của gia đình ông T sử dụng từ năm 1975 đến nay. Phía ông T đã trồng các cây trồng trên đất như dừa, ráo, các loại cây khác, khi trồng phía bị đơn không hề ngăn cản. Bị đơn được ủy ban cấp giấy nhưng thực tế không sử dụng diện tích này. Theo biên bản xác minh của những người làm chứng thì họ đều cho rằng gia đình ông T sử dụng đất từ trước năm 1975 đến nay. Ủy ban cấp giấy là không đúng đối tượng vì phía bị đơn chưa từng sử dụng ngày nào mà lại cấp đất cho họ. Nguyên đơn đã sử dụng đất công khai, liên tục, mặc dù diện tích đất này chưa được đăng

ký sử dụng, việc bị đơn đăng ký nguyên đơn không hề biết, đến khi tranh chấp nguyên đơn mới biết. Bị đơn cho rằng phần đất đó là gia đình bị đơn cho nguyên đơn mượn nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Nguyên đơn có lời khai của những người làm chứng chứng minh quá trình sử dụng đất từ trước đến nay. Đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, để phần đường nước cho nguyên đơn sử dụng. Đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Bị đơn ông Huỳnh Văn H và bà Huỳnh Thị C trình bày:* Đất được để lại từ thời ông bà cha mẹ, bị đơn được cấp giấy năm 1992, ngày trước mẹ bị đơn chỉ cho ông T mượn đất để khai đường nước. Đất này là do cha mẹ để lại cho bị đơn, đã được nhà nước công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*- 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. Lời trình bày tại phiên tòa của các bên không làm thay đổi bản chất vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự số 29/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Thành phố Cần Thơ).

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 nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 09/5/2025, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[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 xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Nội dung: nguyên đơn ông Huỳnh Văn T khởi kiện yêu cầu: công nhận cho ông phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 660,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với lý do: gia đình ông đã khai phá và sử dụng trước năm 1975. Sử dụng vào mục đích bơm nước và thoát nước ra ngoài sông lân cận, phần đất còn lại thì ông trồng lá dừa nước. Phần đất tranh chấp này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N5 (mẹ ruột ông H bà C, bà N5 đã chết).

Yêu cầu Tòa án xem xét hủy 01 phần giấy chứng nhận QSDĐ số A 738797 tại thửa 353 và thửa 354 cùng tờ bản đồ số 04 diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 660,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn ông H bà C trình bày: Nguồn gốc đất tại thửa đất số 353 và 354 là của mẹ ruột tên Phạm Thị N5, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/1992. Thửa đất số 353 và 354 là đất bãi bồi, gia đình bà N5 có cho gia đình ông T và các hộ dân phía sau sử dụng nhờ đường nước để lấy nước vào ruộng phía sau và có cho gia đình ông T cất cái trại để che ghe nhưng đã lâu rồi do ông T không còn ghe, nên trại che ghe cũng không còn, chỉ còn vài cây cột xi măng của trại ghe trước đây. Phần đất tranh chấp là của bà N5, không phải đất của ông T. Vì vậy, bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những căn cứ sau:

Thứ nhất, về nguồn gốc đất: Nguyên đơn T và bị đơn H và bị đơn Chiều đều thừa nhận nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất bãi bồi. Vì vậy đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ hai, về quá trình sử dụng đất: nguyên đơn T trình bày: ông đã khai phá và sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 2022 gia đình bị đơn H và Chiều ngăn cản không cho sử dụng nên các bên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn H và C trình bày: phần đất đang tranh chấp là của gia đình bà N5 đã sử dụng từ trước đến nay và có cho ông T và những hộ dân có ruộng phía sau lấy nước qua thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N3 trình bày: ông được bà nội vợ tên Phạm Thị N5 cho đất để cất nhà ở từ năm 2005, đến năm 2012 thì cất nhà sau trong đó có một phần nhà sau nằm trong diện tích đất tranh chấp. Như vậy phần đất tranh chấp là phần đất bãi bồi, năm 2012 gia đình ông N3 cất nhà sau để sử dụng 01 phần, còn nguyên đơn T chỉ sử dụng phần đất tranh chấp vào mục đích lấy nước từ sông để làm ruộng và làm vườn phía sau.

Thứ ba, về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 353 và 354 của cụ Phạm Thị N5 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy,

người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nguyên đơn T kiện đòi bị đơn H và C3 phải trả phần đất đang tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 353 và 354 nhưng ông T không chứng minh được phần đất đang tranh chấp là của mình. Do đó, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[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 T 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 phúc thẩm, 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 là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T được miễn tiền án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 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 đơn kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Văn T

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Thành phố Cần Thơ).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh 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 29 tháng 9 năm 2025).

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Đương sự (22);
- Lưu VP(6), HS(2), 35b.(LMA).

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

*(đã ký)*

**Phan Văn Yên**

