

**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: 78/2025/DS-PT

Ngày: 06.3.2025

V/v “Tranh chấp 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:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các thẩm phán:*

Ông Nguyễn Ché Linh

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 651/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Võ Thị T, sinh năm 1927. Địa chỉ: 3 Khu V, phường A, quận N, TP. (vắng mặt).

**Đại diện hợp pháp:** bà Huỳnh Kim H và bà Nguyễn Ngọc H1 (bà H vắng mặt, bà H1 có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Ung Mỹ R, sinh năm 1973. Địa chỉ: C Tổ E, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện hợp pháp:** bà Võ Phương N, sinh năm 1963 (có mặt).

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ban Q đất quận N (có đơn từ chối tham gia tố tụng).

**- Người kháng cáo:** bà Ung M Ra là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\*Nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: bà được Ủy ban nhân dân thành phố C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00177.QSĐĐ cấp ngày 09/8/1993 với diện tích 300m<sup>2</sup> đất T thuộc thửa 42 và 973m<sup>2</sup> đất V thửa số 43, tờ bản đồ số 10; chỉnh lý biến động ngày 29/6/2009 diện tích còn lại 250m<sup>2</sup> đất ODT và 593m<sup>2</sup> đất CLN. Vào năm 2017, UBND quận N ra quyết định thu hồi đất số 6937/QĐ-UBND ngày 23/9/2017 thu hồi một phần diện tích đất của bà. Theo Quyết định thu hồi đất diện tích bị thu hồi là 564,85m<sup>2</sup> (trong đó 250m<sup>2</sup> ODT và 314,85m<sup>2</sup> đất vườn). Sau khi hoàn tất thủ tục bồi thường hỗ trợ tái định cư, bà đang trong quá trình đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại thì xảy ra tranh chấp với bà Ung Mỹ R.

Sau khi hoàn tất thủ tục bồi thường hỗ trợ tái định cư, bà được Trung tâm phát triển quỹ đất quận N yêu cầu liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N làm thủ tục đo đạc chỉnh lý diện tích thực tế còn lại sau khi thu hồi đất thì diện tích thực tế còn lại của bà là 12,1 m<sup>2</sup> chứ không phải là 7,75m<sup>2</sup>, nhưng phần đất còn lại của bà đã bị bà Mỹ R lấn chiếm. Khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N đến đo đất, yêu cầu chủ sử dụng đất giáp ranh là bà Mỹ R xác định ranh giới đất với bà thì phía bà R không chịu phối hợp xác định ranh cũng như không cho cắm ranh, cố ý làm khó với mục đích chiếm dụng phần đất của bà. Việc bà R không đồng ý với diện tích đó nên không ký giáp ranh nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho bà 4,35m<sup>2</sup> vị trí B và cho bà đăng ký quyền sử dụng đất với tổng diện tích 12,1m<sup>2</sup>

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T, bị đơn bà Ung M Ra có ý kiến như sau: Căn cứ vào tờ cam kết ngày 22/6/2020 với Trung tâm phát triển quỹ đất thì bà T, các con bà T là ông Ung Văn Đ, bà Huỳnh Kim H cam kết “Tôi và gia đình đồng ý diện tích đất thực tế còn lại là 7,75m<sup>2</sup> đất CLN và không có bất cứ khiếu nại gì về sau” như vậy là gia đình nguyên đơn – bà T đã ký thừa nhận phần đất còn lại của bà khi bị quy hoạch là 7,75m<sup>2</sup>. Nếu bà T yêu cầu bà ký giáp ranh phần đất 7,75m<sup>2</sup> thì bà đồng ý ký cho bà hợp thức hóa với diện tích còn lại đó.

\*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị T.
2. Buộc bà Ung M Ra có trách nhiệm trả diện tích đất 4,35 m<sup>2</sup> đang sử dụng

đang lấn chiếm của bà Võ Thị T tại vị trí điểm (B) theo Bản trích đo địa chính số 326/TTKTTNMT ngày 05/6/2024 thay thế Bản trích đo địa chính số 889/TTKTTMT ngày 17/8/2023 của Trung tâm K.

3. Bà Võ Thị T được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh đăng ký biến động 12,1 m<sup>2</sup> diện tích còn lại sau khi bị thu hồi tại vị trí điểm (A) và (B) cho bà Võ Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 461218, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000177.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 09/8/1993 cho bà Võ Thị T thuộc thửa đất số 43, CLN, Tờ Bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu V, phường A, quận N, TP ..

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 05 tháng 9 năm 2024, bị đơn bà Ung M Ra kháng cáo yêu cầu xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời, cho bà được đăng ký sử dụng phần đất 7,75m<sup>2</sup>, đồng ý trả giá trị cho nguyên đơn bà Võ Thị T.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

-Bị đơn đề nghị đo lại vì cạnh 1,9m là không đúng, nguyên đơn xây lấn 0,7m, thực tế đoạn đó chỉ 1,2m và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, nguyên đơn cam kết đất còn lại chỉ 7,75m<sup>2</sup> sau khi thu hồi, căn cứ trích đo 326 thì vị trí A đảm bảo diện tích cho nguyên đơn tuy hình thể có khác, vì quá trình cấp giấy và thực tế sử dụng không đúng, qua việc thu hồi thể hiện đất nguyên đơn mất rất nhiều, nên không có căn cứ xác định đất tranh chấp của nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về yêu cầu định giá lại của bị đơn do đoạn 1,9m (cạnh giáp đường đi 2.0m, tính từ mép lề đường 3m trở vào) thật sự chỉ 1,2m nên có sự chênh lệch không

chính xác, thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm các bên xác định đoạn 1,9m (kéo từ mí lề đường 3m vào) là bức tường nguyên đơn xây dựng, bị đơn thì xác định bức tường đó nguyên đơn xây lần từ 1,2m vô tới 1,9m nhưng nguyên đơn xác định không có, bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc phản đối nguyên đơn xây bức tường lần đoạn 1,9m vì nghĩ là gia đình bà con. Nên có căn cứ xác định đoạn 1,9m là đúng phù hợp thực tế nguyên đơn đang sử dụng. Phía bị đơn yêu cầu đo nhưng không cho đo hết tổng thể diện tích đất nên việc đo lại cũng không thể thực hiện. Nên căn cứ vào trích đo 326 ngày 27/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: phần đất của nguyên đơn được cấp giấy tại hai thửa 42, 43 vào ngày 09/8/1993, diện tích 1.273m<sup>2</sup>, hai thửa liền kề, quá trình sử dụng thì phần đất của nguyên đơn có chuyển nhượng cho nhiều người còn lại 843m<sup>2</sup>, ngày 23/6/2017 bị thu hồi một phần để thực hiện dự án Nâng cấp đô thị vùng đồng bằng sông C-T dự án thành phố Cần Thơ (giai đoạn 2) hạng mục cải tạo Hồ Bún X với diện tích 564,85m<sup>2</sup>. Vậy diện tích còn lại phải là 278,15m<sup>2</sup>. Nhưng thực tế theo phiếu đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2016 do công ty cổ phần Đ1 thì còn lại 7.75m<sup>2</sup>, bị chênh lệch thiếu so với giấy được cấp, tuy vậy, gia đình nguyên đơn vẫn thống nhất với diện tích còn lại 7.75m<sup>2</sup> được thể hiện qua tờ cam kết của gia đình nguyên đơn ngày 22/6/2020 gửi cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận N xác định đồng ý diện tích còn lại là 7.75m<sup>2</sup> và không khiếu nại về sau. Tại bản trích đo số 326 ngày 27/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thì diện tích tại vị trí A 7.75m<sup>2</sup>, nguyên đơn đang sử dụng thì bị đơn không tranh chấp, chỉ tranh chấp vị trí B 4.35m<sup>2</sup> bị đơn đang sử dụng. Đối chiếu hình thể thửa đất còn lại của nguyên đơn theo phiếu đo đạc của công ty Đ1 diện tích 7.75m<sup>2</sup> là hình tam giác, nhưng theo trích đo số 326 thì phần đất 7.75m<sup>2</sup> của nguyên đơn không còn là hình tam giác mà là hình thang, về vấn đề thấy rằng, nguyên đơn đã cam kết đất mình còn lại sau khi thu hồi là 7.75m<sup>2</sup>, đất của nguyên đơn cũng chênh lệch thiếu rất nhiều so với giấy được cấp, vậy có thể khẳng định việc cấp giấy là chưa chính xác về diện tích, nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận nên xác định còn lại của nguyên đơn là 7.75m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác định bức tường nguyên đơn xây dựng chỉ đến hết đoạn 5.10m (là hết vị trí A), đoạn 7.68m là không có, đoạn này bị đơn sử dụng và xây dựng. Mặt khác, đất tranh chấp hiện nay

bị đơn đang sử dụng, khi bị đơn thực hiện việc trảng xi măng và sử dụng thì nguyên đơn không hề phản đối cũng như không có chứng cứ việc phản đối nên mặc nhiên là đất của bị đơn, nên có căn cứ xác định đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đòi lại đất phân tranh chấp cho rằng bị đơn lấn vị trí B là không có cơ sở chấp nhận nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của bị đơn đòi trả giá trị phần đất cho nguyên đơn diện tích 7.75m<sup>2</sup>, Hội đồng xét xử thấy rằng, phía nguyên đơn không đồng ý, mặt khác, do đây là đất thu hồi còn lại nên việc cấp giấy cho đương sự là theo quy định trên cơ sở trả lời của Ủy ban nhân dân quận N tại văn bản số 4212 ngày 14/9/2022 thì sẽ được xem xét giải quyết theo quy định, do đó, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Quá trình giải quyết, phía bị đơn không có phản tố yêu cầu công nhận, do đó, Tòa án chỉ không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn, không thể cho bị đơn đi đăng ký biến động, mà việc này do bị đơn tự thực hiện theo thủ tục hành chính tại cơ quan có thẩm quyền. Tương tự, đối với phần đất không tranh chấp vị trí A thì nguyên đơn tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động dư sau khi thu hồi và cấp giấy theo thủ tục hành chính.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng nên sửa theo hướng nhận định trên.

[4] Về chi phí tố tụng: 10.025.000đ, nguyên đơn phải chịu. Đã tạm ứng và chuyển chi phí, nguyên đơn thực hiện xong.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

[5.2] Phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**\*Tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Ung Mỹ R.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T yêu cầu bà Ung M Ra trả diện tích đất 4,35 m<sup>2</sup> đang sử dụng tại vị trí điểm (B) theo Bản trích đo địa chính số 326/TTKTTNMT ngày 05/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thay thế Bản trích đo địa chính số 889/TTKTTMT ngày 17/8/2023 của Trung tâm K.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Mỹ R được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001865 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

*(Đã ký)*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Hà Thị Phương Thanh**