

**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 269/2025/DS-PT

Ngày 21/5/2025

“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: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 600/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 600/2024/QĐ-PT ngày 24/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 600/2025/QĐPT-DS ngày 11/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm Văn C, sinh năm 1965 (có mặt)

1.2. Bà Võ Hồng T, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, TP Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1: Bà Lê Thị Ngọc D là Luật sư, thành viên Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố C.

2.2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, TP Cần Thơ.

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

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ ông Lâm Văn C:

3.1. Anh Lâm Tấn T2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.2. Chị Lâm Thị Hồng T3, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Ánh T4, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ ông Trần Văn L:

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 (có mặt)

3.5. Chị Trần Thị Lệ Q, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.6. Chị Trần Thị Kim C1, sinh năm 1992 (có mặt)

3.7. Chị Trần Thị Kim C2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hộ anh Nguyễn Văn T1:

3.8. Chị Trương Hồng L1, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, TP Cần Thơ.

3.9. Ủy ban nhân dân quận Ô

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Anh H1, chức vụ: Chủ tịch UBND quận Ô (vắng mặt)

3.10. Ông Nguyễn Chí V, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1950 (vắng mặt)

4.2. Ông Võ Thành D1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

4.3. Ông Võ Thành Đ1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng cư ngụ: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1.

* Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/03/2021, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T cùng trình bày:

Năm 2005 ông Lâm Văn C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí V, địa chỉ: khu V phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, phần đất diện tích 161m² tại thửa 223, tờ bản đồ số 02, loại đất CLN nay là thửa 1336, tờ bản đồ số 02 loại đất CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00410, do UBND quận Ô, cấp ngày 03/11/2005 đứng tên hộ ông Lâm Văn C.

Năm 2005 ông Võ Thành V1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí V, địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Sau đó chuyển thừa kế lại cho con gái là bà Võ Hồng T phần đất diện tích 103m² tại thửa 223, tờ bản đồ số 02, loại đất CLN nay là thửa 1338, tờ bản đồ số 02 loại đất CLN, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408 do UBND quận Ô cấp ngày 03/11/2005, đứng tên hộ ông ông Võ Thành V1. Ngày 02/12/2020 bà Võ Hồng T được đứng tên sử dụng (chỉnh lý trang 4).

Qua quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn T1 lấn ranh qua phần đất của ông C, bà T tạm tính là 61,2m² thuộc thửa 1336 tờ bản đồ số 02. Ông Trần Văn L lấn ranh qua phần đất của ông C, bà T tạm tính là 76,5m² thuộc thửa số 1338 tờ bản đồ số 02. Nguyên đơn đã nhờ ủy ban nhân dân phường T giải quyết nhưng không thành. Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 61,2m² và ông Trần Văn L trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 76,5m² cho nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa 1336 là trước đây vào năm 2005, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí V, ông Nguyễn Chí V bán hết miếng vườn từ dưới sông lên rạch mương bông, trên bờ là tới lộ 4m. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế. Nhận chuyển nhượng thửa 1338 cũng có đo đạc thực tế.

Đối với Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (Trích đo 291) nguyên đơn không đồng ý. Bởi theo nguyên đơn vị trí B, A, C, D là thuộc thửa 1338, vị trí E, F là thuộc thửa 1336 nhưng bản trích đo 291 lại thể hiện vị trí B, A, C, D là thuộc thửa 224, vị trí E, F là thuộc thửa 225. Do đó, nguyên đơn không đồng ý vì Trích đo số 291 do không định vị chính xác vị trí thửa 1336, 1338.

Đối với thửa 224, 225 của ông L, ông T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chỉ thể hiện là đất của ông L, ông T1 kéo dài tới rạch, con rạch này là rạch giáp lộ hiện nay chứ không phải đất của ông T1, ông L kéo dài giáp rạch Mương Bông.

Nguyên đơn cho rằng theo Trích đo 291 thì vị trí B, A, C, D là thuộc thửa 1338, vị trí E, F là thuộc thửa 1336. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí A, B, C, D, E, F theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 cho nguyên đơn.

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 13/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 là chủ sử dụng phần đất diện tích 1.707m², thửa đất số 225, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01997 cấp ngày 05/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Bé H2 (ngày 06/08/2020 chỉnh lý sang tên cho Nguyễn Văn T1). Khi nhận chuyển nhượng cũng sang tên trên giấy tờ không có đo đạc thực tế. Theo Bản trích đo 291, ông T1 đang thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cụ thể giấy chứng nhận được cấp là (1.707m²), thực tế sử dụng là 1.447,3m², thiếu 258,7m², vị trí E ông T1 sử dụng từ trước đến nay, vị trí F ông C, bà T sử dụng. Do đó, ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T1 yêu cầu

được công nhận đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp gồm vị trí E (56,9m²) và F (171,3m²) theo Trích đo 219.

Theo đơn phản tố ngày 28/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn L trình bày:

Nguyên ông L là chủ sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000165 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 16/07/1992 cho ông Trần Văn L đứng tên người sử dụng đất.

Đất này có nguồn gốc vào năm 1991 ông L nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn H3 và bà Nguyễn Thị Đ2. Khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế và đã có con mương, phần đất ông L sử dụng tại vị trí C và D là nửa con mương, phần đất ông Lâm Văn C sử dụng tại vị trí A và B theo Trích đo 219. Ông sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay, các bên đã xác định ranh đất rõ ràng.

Quá trình sử dụng thửa đất số 224, năm 1991 đất của ông L nhà nước cắt làm hai phần để làm lộ giao thông 4m nên ông L còn phần đất phía rạch Mương B, cụ thể: Đất ở vị trí C ngang 11,6m, một cạnh 3,46m, một cạnh 3,4m; Đất ở vị trí D ngang 4,63m, một cạnh 3,4m, một cạnh 3,37m ông L vẫn tiếp tục sử dụng liên tục từ năm 1991 đến nay và phần này nằm trong thửa 224 của ông. Đất này nằm trong hành lang an toàn giao thông nhưng ông L vẫn sử dụng ổn định.

Nay ông C cho rằng ông L lấn chiếm đất là không đúng vì thửa 224 của ông L có nửa con mương từ khi ông L mua năm 1991, ông C cũng sử dụng nửa con mương bên đất ông C, có người làm chứng ông Nguyễn Chí V, bà Nguyễn Thị D2 biết rất rõ. Đồng thời, vị trí C và D nằm trong thửa 224 Giấy chứng nhận QSDĐ số 000165 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 16/07/1992 cho ông Trần Văn L đứng tên người sử dụng đất.

Vì vậy, ông L yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí C và D theo trích đo địa chính số 291 ngày 27/3/2023 cho ông L được quản lý sử dụng.

Theo bản tự khai ngày 30/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị Lệ Q, chị Trần Thị Kim C1, chị Trần Thị Kim C2 trình bày:

Nguyên bà H, chị Q, chị C1, chị C2 là vợ và con của ông Trần Văn L. Bà H, chị Q, chị C1, chị C2 thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Trần Văn L.

Theo bản tự khai ngày 09/07/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trương Hồng L1 (vợ của ông Nguyễn Văn T1) trình bày:

Ông T1 là chủ sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa H01997 cấp ngày 05/11/2009 cho bà Nguyễn Thị Bé H2 (chính lý sang tên ngày 06/8/2020 cho ông Nguyễn Văn T1), khi nhận chuyển nhượng cũng sang tên trên giấy tờ chứ không đo đạc thực tế, khi nhận chuyển nhượng đã có sẵn con mương, con mương này được biết có từ lâu với hiện trạng thực tế như vậy. Gia đình ông T1 sử dụng đất theo đúng hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng, đang thực tế quản lý sử dụng yêu cầu giữ nguyên hiện trạng gia đình bà đang quản lý sử dụng.

Bà L1 thống nhất với mọi ý kiến trình bày của ông T1. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Ổn định cho ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T được sử dụng phần đất tại vị trí A ($42,1\text{m}^2$ trừ 12m^2 lấn rạch còn $30,1\text{m}^2$), B ($101,9\text{m}^2$ trừ $26,5\text{m}^2$ đất lấn rạch còn $75,4\text{m}^2$), F ($171,3\text{m}^2$ có $14,1\text{m}^2$ trong HLATGT), Loại đất CLN, theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm K (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C), là một phần đất thuộc thửa 224, 225 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000165, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 16/7/1992 đứng tên ông Trần Văn L và Giấy chứng nhận QSDĐ số H01997, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 05/11/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Bé H2. Ngày 05/11/2009 chỉnh lý trang 4 đứng tên ông Nguyễn Văn T5.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T đối với bị đơn ông Trần Văn L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T tại vị trí C diện tích $39,8\text{m}^2$ và D diện tích $15,7\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T tại vị trí E diện tích $56,9\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L đối với nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Công nhận ông Trần Văn L được quyền sử dụng phần đất tại vị trí C diện tích $39,8\text{m}^2$ và D diện tích $15,7\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C), là một phần đất thuộc thửa 224 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000165, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 16/7/1992 đứng tên ông Trần Văn L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng phần đất tại vị trí E diện tích $56,9\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

trường thành phố C), là một phần đất thuộc thửa 225 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01997, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 05/11/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Bé H2. Ngày 05/11/2009 chỉnh lý trang 4 đứng tên ông Nguyễn Văn T5.

Các đương sự phải chấp hành đúng pháp luật trong việc sử dụng phần đất được công nhận nêu trên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ Bản án của Tòa án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

- Ngày 03/10/2024, nguyên đơn ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 04/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 (ông yêu cầu được công nhận đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp gồm vị trí E (56,9m²) và F (171,3m²) theo Bản trích đo địa chính số 219/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Ngày 04/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn ban hành Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-OM, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (do cấp sơ thẩm chấp nhận một phần) với nhận định như sau:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí V từ năm 1997, đất này giáp rạch và tự bồi đắp sử dụng. Phần đất tại các vị trí A, B, C khi chuyển nhượng ông V nói là cho, vì đây là đất bãi bồi, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Điều đó cho thấy, nguyên đơn sử dụng đất bãi bồi, đất do Nhà nước quản lý. Nguyên đơn cho rằng, đất tranh chấp thuộc thửa đất 1336 của nguyên đơn được cấp giấy nhưng kết quả đo đạc thực tế, đất tranh chấp thuộc thửa 224¹ và 225 không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 224 và 224¹ có diện tích 1.440m² (đất lúa) cấp cho hộ ông L, tại thửa 225, diện tích 1.707m² có phần tại vị trí F diện tích 171m² thuộc giấy chứng nhận cấp cho ông T1 năm 1992, các bị đơn không đi đăng ký cấp đổi, về hình thể các thửa đất giáp rạch Mương Bông. Tại Bản trích đo địa chính số 291 cũng thể hiện các phần tranh chấp nằm trong thửa 224¹ của ông L, thửa 225 của ông T1.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, nhưng không xem xét thực tế đất sử dụng do lấn rạch, bãi bồi mà công nhận cho nguyên đơn sử dụng là trái quy định, không đúng thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với loại đất này. Diện tích đất tranh chấp tại các vị trí không đủ để tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật đất đai năm 2024. Tòa án cũng chưa có văn bản hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Ô về việc đất do lấn kinh, rạch có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các vị trí A, diện tích 30.1m², loại CLN (đã trừ 12m² đất lấn rạch), vị trí B, diện tích 75,4m² đã (trừ 26,5m² đất lấn rạch) và vị trí F, diện tích 171,3m² loại CLN cho nguyên đơn và liên hệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phát biểu quan điểm tranh luận:

Ông T1 đang sử dụng đất thửa 225 tính cả các phần tranh chấp tại vị trí E và F thì đất của ông T1 vẫn còn thiếu so giấy được cấp. Cấp sơ thẩm nhận định ông T1 từ bỏ phần đất tại vị trí F và giao cho nguyên đơn sử dụng là không đúng. Khi tham gia hòa giải ở địa phương, ông T1 vẫn yêu cầu được sử dụng đất theo diện tích nhận chuyển nhượng. Mặc dù, đất tranh chấp (có phần là hành lang an toàn giao thông) nhưng Nhà nước đã công nhận cho ông T1 nên ông được quyền sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận đất tranh chấp tại vị trí F cho ông T1 sử dụng và ông có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ được thu thập, xác định: Phần đất tranh chấp tại vị trí C và D thuộc thửa 224 của bị đơn ông L và phần đất tại vị trí E thuộc thửa 225 của bị đơn ông T1, cấp sơ thẩm công nhận các phần đất tại vị trí C và D cho ông L và vị trí E cho ông T1 là phù hợp.

Phần đất tại vị trí F tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông T1 và phần đất tại vị trí A và B tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông L không phải là đất bãi bồi lấn kênh, rạch nên đề nghị thay đổi một phần nội dung kháng nghị như sau:

Phần đất tại vị trí F thuộc thửa 225 của ông T1 do nhận chuyển nhượng của bà Bé H2, nguyên đơn sử dụng phần đất này là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1, buộc nguyên đơn phải trả lại đất cho ông T1 sử dụng, đồng thời ông T1 phải có trách nhiệm trả lại giá trị cây trồng trên đất cho nguyên đơn theo kết định giá.

Đối với phần đất tại vị trí A và B thuộc thửa 224 của ông L đứng tên quyền sử dụng, cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn các phần đất này là không đúng, đề

ngợi Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn trả lại đất tại vị trí A và B cho ông L.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1; Chấp nhận 01 phần Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn thành phố Cần Thơ về việc công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí A, B có diện tích 105,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L và tại vị trí F có diện tích 171,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1. Hiện nay ông C, bà T đang canh tác và trồng cây trên các phần đất tranh chấp nên buộc ông L và ông T1 có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị các loại cây trồng trên đất tại vị trí A, B và F cho ông C và bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hồ sơ địa chính được trích lục thể hiện, ông Nguyễn Chí V kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 223, diện tích 1.720m² (300m² T và 1.420m² CLN); ông Trần Văn L thửa 224, diện tích 1.440m² (ODT + LNK) và bà Trần Thị M thửa 225, diện tích 1.990m² (T + LNK), cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là khu vực T, phường T, quận Ô, tỉnh Cần Thơ. Bản đồ địa chính thể hiện, các thửa đất 223, 224 và 225 liền kề nhau, chạy dài và tiếp giáp với rạch Mương Bông. Sau này, khi Nhà nước làm lộ giao thông thì các thửa đất nêu trên được chia cắt thành 02 phần: phần từ lộ trở lên phía trên và phần từ lộ trở xuống rạch Mương Bông. Qua quá trình sử dụng, các thửa đất 223 và 225 có sự biến động như sau:

Ngày 05/5/2005, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Lâm Văn C và ông Võ Thành V1 (cha của nguyên đơn bà Võ Thị T6) một phần diện tích thửa 223, sau đó ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1336, diện tích 161m² (CLN) và ông V1 thửa 1338, diện tích 103m² (CLN). Các thửa đất này đều có vị trí tiếp giáp lộ đất trở xuống giáp rạch Mương Bông, đồng thời thửa đất 1336 tiếp giáp với một phần đất tại thửa 224 của ông L (phần từ lộ trở xuống rạch Mương Bông), không tiếp giáp thửa đất 225 của ông T1. Còn thửa 1338 (hiện do bà T6 đứng tên quyền sử dụng) không tiếp giáp với các thửa đất của ông T1 và ông L.

Sau khi ông V1 chết, năm 2020, các thừa kế của ông Văn lập văn bản thuận phân chia di sản thừa kế của ông V1 để lại, theo đó bà T6 được sử dụng thửa đất 1338, diện tích 103m². Sau đó, bà T6 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4) nhận thừa kế.

Năm 2009, bà M lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị B1 Hai thửa đất 225 và thửa 220, diện tích tổng cộng 4.695m². Sau đó, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 225, diện tích 1.707m². Năm 2020, bà Bé H2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn ông Nguyễn Văn T1 các thửa đất 225, diện tích 1.707m² và 220, diện tích 2.988m² và ông T1 được chỉnh lý nội dung biến động đứng tên tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] *Xét phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông Trần Văn L tại các vị trí A, B, C và D theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (viết tắt là Bản trích đo địa chính 291):*

Các phần đất tranh chấp tại các vị trí A, B, C và D theo Bản trích đo địa chính có vị trí tiếp giáp từ lộ giao thông trở xuống rạch Mương B và đối diện với phần đất tại thửa 224 của ông L sử dụng ở phía trên lộ. Theo hình thể thửa đất 224 trên Bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L được cấp thì vị trí các phần đất tranh chấp này (trừ phần diện tích do lấn rạch tại vị trí A 12m^2 và B $26,5\text{m}^2$) là một phần của thửa đất 224 được cắt làm 02 phần khi Nhà nước làm lộ và không thuộc về thửa đất liền kề 1336 của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm công nhận các phần đất tại vị trí C diện tích $39,8\text{m}^2$ và D diện tích $15,7\text{m}^2$ cho bị đơn ông L được quyền sử dụng là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với phần đất tại các vị trí A (diện tích $42,1\text{m}^2$, trừ 12m^2 lấn rạch còn $30,1\text{m}^2$) và B (diện tích $101,9\text{m}^2$, trừ $26,5\text{m}^2$ đất lấn rạch còn $75,4\text{m}^2$), cấp sơ thẩm quyết định công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng sử dụng. Tại đơn phản tố ngày 28/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông L không có yêu cầu nguyên đơn trả lại các phần đất tại vị trí A và B do nguyên đơn đang sử dụng như nêu trên. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L cũng không kháng cáo, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết lại.

[3] *Xét phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 tại các vị trí E và F theo Bản trích đo địa chính số 291:*

Tương tự như nhận định ở mục [2], các phần đất tranh chấp tại các vị trí E và F theo Bản trích đo địa chính có vị trí tiếp giáp từ lộ giao thông trở xuống rạch Mương B và đối diện với phần đất tại thửa 225 của ông T1 sử dụng ở phía trên lộ. Theo hình thể thửa đất 225 trên Bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 đứng tên thì vị trí các phần đất tranh chấp này là một phần của thửa đất 225 được chia ra làm 02 phần khi Nhà nước làm lộ và không tiếp giáp với các thửa đất 1336 và 1338 của nguyên đơn.

Bà Bé H2 chuyển nhượng cho ông T1 là toàn bộ diện tích thửa đất 225 và ông T1 đã được xác lập quyền sử dụng. Hiện ông T1 đang sử dụng thửa 225 không tính phần tranh chấp là $1.447,3\text{m}^2$, cộng phần đất tại vị trí E, diện tích $56,9\text{m}^2$ và F, diện tích $171,3\text{m}^2$, tổng cộng là $1.675,5\text{m}^2$, chênh lệch thiếu so với giấy được cấp là $31,5\text{m}^2$. Cấp sơ thẩm công nhận cho ông T1 được sử dụng phần đất tại vị trí E là phù hợp nhưng lại giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tại vị trí F là không có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn là người sử dụng đất để trồng cây nhưng lại không có quyền sử dụng hợp pháp. Tại Đơn yêu cầu phản tố của ông T1 ngày 13/8/2024 (bút lục 336 – 337), ông T1 yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng đủ diện tích đất theo giấy được cấp là 1.707m^2 , bao gồm các phần đất tranh chấp tại vị trí E và F theo Bản trích đo địa chính. Ông T1 không khởi kiện tại thời điểm bà T6 sử dụng đất tranh chấp thì cũng không đương nhiên được hiểu là ông đã từ bỏ hoặc tặng cho nguyên đơn phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Do đó, kháng cáo của ông T1 đòi nguyên đơn trả lại phần đất tại vị trí F thuộc một phần thửa 225 là

có căn cứ như quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 và Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Về cây trồng trên đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá tại biên bản định giá ngày 16/8/2024 (bút lục 317 – 318), trên phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn ông T1 có các cây do nguyên đơn trồng, trị giá gồm:

- 10 cây chôm chôm loại A: 11.580.000 đồng
- 02 cây mít loại A: 2.150.000 đồng
- 01 cây mít loại C: 374.000 đồng
- 01 cây dừa loại B: 695.000 đồng
- 07 cây chuối loại A: 1.870.000 đồng
- 87 cây tre: 5.655.000 đồng.

Tổng cộng: 22.324.000 đồng

Tại phiên tòa, ông T1 tự nguyện bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho nguyên đơn là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi của nguyên đơn.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn thì thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn xác định, các phần đất tại vị trí A, diện tích 30,1m², loại CLN (đã trừ 12m² đất lấn rạch), vị trí B, diện tích 75,4m² (đã trừ 26,5m² đất lấn rạch) thuộc quyền sử dụng của ông L tại thửa 224 và đề nghị nguyên đơn trả lại cho ông L. Tuy nhiên, việc thay đổi nội dung kháng nghị này vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu và trong trường hợp thời hạn kháng nghị đã hết. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L cũng không kháng cáo nên không có cơ sở để cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với quyết định giải quyết phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông L tại vị trí A và B nêu trên.

Đối với phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông T1 tại vị trí F, diện tích 171,3m² (có 14,1m² trong HLATGT) thuộc một phần thửa đất 225 của ông T1 đứng tên quyền sử dụng, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị buộc nguyên đơn trả lại cho ông T1 phần đất này là phù hợp như nhận định ở phần trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Kháng cáo của ông T1 có căn cứ chấp nhận một phần về việc buộc nguyên đơn trả lại đất tại vị trí F nhưng ông T1 phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho nguyên đơn như nêu trên nên phần án phí dân sự sơ thẩm phải được điều chỉnh lại theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông C và bà T6 không có căn cứ chấp nhận nên phải chịu. Tuy nhiên, ông C và bà T6 thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Kháng cáo của ông T1 có căn cứ chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

- Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Ôn định cho ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T được sử dụng phần đất tại vị trí A ($42,1\text{m}^2$ trừ 12m^2 lần rạch còn $30,1\text{m}^2$), B ($101,9\text{m}^2$ trừ $26,5\text{m}^2$ đất lần rạch còn $75,4\text{m}^2$), loại đất CLN, thuộc một phần thửa 224 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000165, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 16/7/1992 đứng tên ông Trần Văn L

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T đối với bị đơn ông Trần Văn L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T tại vị trí C diện tích $39,8\text{m}^2$ và D diện tích $15,7\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T tại vị trí E diện tích $56,9\text{m}^2$ và F diện tích $171,3\text{m}^2$ (có $14,1\text{m}^2$ trong HLATGT), thuộc một phần thửa 225 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01997, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 05/11/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Bé H2. Ngày 06/8/2020 chỉnh lý trang 4 đứng tên ông Nguyễn Văn T5.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L đối với nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Công nhận ông Trần Văn L được quyền sử dụng phần đất tại vị trí C diện tích $39,8\text{m}^2$ và D diện tích $15,7\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), thuộc một phần đất thuộc thửa 224 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000165, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 16/7/1992 đứng tên ông Trần Văn L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với nguyên đơn ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T.

Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng phần đất tại vị trí E diện tích $56,9\text{m}^2$, loại đất CLN (toàn bộ diện tích trong HLATGT), do ông T1 đang quản lý sử dụng.

Buộc ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T giao trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất tại vị trí F diện tích $171,3\text{m}^2$ (có $14,1\text{m}^2$ trong HLATGT), thuộc một phần thửa đất số 225 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01997, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 05/11/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Bé H2. Ngày 06/8/2020 chỉnh lý trang 4 đứng tên ông Nguyễn Văn T5.

Ông T1 có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho ông C và bà T số tiền 22.324.000đ (hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền bồi hoàn tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền thì ông T1 được sở hữu toàn bộ các cây do nguyên đơn trồng có trên phần đất tại vị trí F mà nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại cho ông T1 sử dụng như nêu trên.

Phần đất tranh chấp tại các vị trí A, B, C, D, E và F mà các đương sự được sử dụng như nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 291/TTKTTNMT ngày 07/04/2023 của Trung tâm K (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Văn C, bà Võ Hồng T phải chịu tổng chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp số tiền là 10.400.000 đồng. Công nhận ông C và bà T đã nộp đủ và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Văn C và bà Võ Hồng T mỗi người phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 011604 ngày 30/3/2021 và khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004751 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Ông C và bà T đã nộp xong án phí.

Ông Nguyễn Văn T1 phải nộp số tiền 1.416.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0004763 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, ông T1 còn phải nộp thêm phần chênh lệch là 1.316.000 đồng.

Ông Trần Văn L được nhận lại số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004364 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Các đương sự được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, cụ thể:

Ông Lâm Văn C 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002057 ngày 09/10/2024.

Ông Nguyễn Văn T1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002051 ngày 08/10/2024.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Đã ký

Võ Bảo Anh