

**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: 439/2025/DS-PT

Ngày 11/8/2025

*“Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu công 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 Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ (trước đây là TAND tỉnh Sóc Trăng), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 481/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Quách Phước A, sinh năm 1956, địa chỉ: Số A ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Chung Thị Kim A1, sinh năm 1942, địa chỉ: Số E ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Tiến D, sinh năm 1975 và bà Lê Thị Bích D1, sinh năm 1977, cùng địa chỉ: Số E ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (đều có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tùng D2, sinh năm 1969 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Tùng H, sinh năm 1971 (vắng mặt).
3. Bà Lê Thị Tuyết T, sinh năm 1969 (vắng mặt).
4. Ông Lê Tiến D, sinh năm 1975 (có mặt).
5. Bà Lê Thị Bích D1, sinh năm 1977 (có mặt).
6. Bà Lê Thị Bích N, sinh năm 1980 (vắng mặt).
7. Bà Lê Thị Bích C, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

Các ông bà: Lê Thị Tùng D2, Lê Thị Tùng H, Lê Thị Tuyết T, Lê Thị Bích N, Lê Thị Bích Chi ủy quyền cho ông Lê Tiến D và bà Lê Thị Bích D1 tham gia tố tụng.

- *Người kháng cáo:* Ông Quách Phước A là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 8 năm 2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Quách Phước A trình bày:

Vào năm 1982, ông Quách Phước A có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị M 03 công đất tầm cây, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay, khi chuyển nhượng thì có làm giấy tờ được chính quyền địa phương chứng nhận, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng từ bà M thì bao gồm: Phần đất trong đê là đất ruộng và phần đất ngoài đê dùng để trồng lá. Phần đất trong đê thì ông A đã đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận. Đối với phần đất ngoài đê trồng lá thì ông A chưa đăng ký Quyền sử dụng đất. Ông A đã sử dụng phần đất này từ năm 1982 đến năm 2000 thì phát sinh tranh chấp với bà Chung Thị Kim A1. bà A1 cho rằng phần đất tranh chấp là của bà A1 sử dụng từ trước năm 1975 nên đã cắm cọc bằng trụ đá bê không cho ông A thu hoạch lá.

Nay ông A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A1 trả lại phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 1.470,1m² (trong này có diện tích 706,7m² nằm trong phần kênh thủy lợi theo bản đồ cũ) thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Khu C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Sơ đồ vị trí của Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 24 tháng 12 năm 2024.

Ông A thống nhất với Sơ đồ vị trí của Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 26/03/2025.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bị đơn bà Chung Thị Kim A1 trình bày:

Phần đất có diện tích 1.470,1m², tại thửa số 18, tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Khu C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà ông Quách Phước A khởi kiện là phần đất lá của gia đình bà Chung Kim A1 sử dụng từ trước năm 1975. Ông A trước giờ không có sử dụng và trồng lá. Vào năm 2000, gia đình bà A1 phát hiện ông A lén lút sử dụng trái phép phần đất lá của gia đình bà nên phát sinh tranh chấp. Tại Ủy ban nhân dân xã T cũng đã giải quyết vào năm 2000 là công nhận phần đất lá đang tranh chấp là của gia đình bà A1 và ranh đất cũng đã được cắm cọc bằng trụ đá bê tông kiên cố từ năm 2000 đến nay. Phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông A yêu cầu bà A1 trả lại phần đất có diện tích 1.470,1 m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp Khu C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì bà A1 không đồng ý. Đồng thời bà A1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà A1 được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp theo số đo thực tế là 1.470,1m² sau khi đã trừ ra phần đất kênh thủy lợi tại thửa số 12, tờ bản đồ chính quy số 15, diện tích tổng cộng là 180,1m², số còn lại yêu cầu Tòa án công nhận diện tích là 1.290m² đất tại thửa số 03, tờ bản đồ chính quy số 15, toạ lạc ấp Khu C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Phước A về việc yêu cầu bị đơn bà Chung Thị Kim A1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đất đo đạc thực tế là diện tích 1.470,1 m² (trong đó có 706,7m² nằm trong kênh thủy lợi theo bản đồ cũ) thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 15 (Thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 5 cũ), toạ lạc tại ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- H: Giáp kênh thủy lợi có số đo 13,79m + 23,14m.*
- Hướng Tây giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 13,2m + 36,53m.*
- Hướng Nam giáp đất ông Quách Phước A có số đo 8,41m + 11,3m + 19,94m + 7,93m + 4,41m + 3,7m + 3,03m + 7,22m.*
- Hướng bắc giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 2,66m + 16,12m.*

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Chung Thị Kim A1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà A1 được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 1.290m² thửa số 03, tờ bản đồ số 15 (Thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 5 cũ), toạ lạc ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Trong đó có 573,2m² nằm trong kênh thủy lợi theo bản đồ cũ (thuộc thửa số 3 BĐDC chính qui số 15) và có 716,8m² nằm ngoài kênh thủy lợi theo bản đồ cũ (thuộc thửa số 03 BĐDC chính qui số 15). Có tứ cận như sau:

- H: Giáp kênh thủy lợi có số đo 12,14m + 12,41m + 7,46m.*

- Hướng Tây giáp thửa số 03 của bà Chung Thị Kim A1 có số đo 13,2m + 36,53m.

- Hướng Nam giáp đất ông Quách Phước A có số đo 8,41m + 11,3m + 19.94m + 7,93m + 2,83m.

- Hướng bắc giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 2,66m+16,12m.

Phần tài sản trên đất gồm có diện tích 1.060m² trồng lá Dừa nước. 11 cây trụ đá dài mỗi cây 2m do bà Chung Thị Kim A1 cặm trên đất vào năm 2000.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2025, ông Quách Phước A có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quách Phước A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông Quách Phước A và theo yêu cầu phản tố của bà Chung Thị Kim A1 có vị trí tứ cận như sau:

- H: Giáp kênh thủy lợi có số đo 13,79m +23,14m.

- Hướng Tây giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 13,2m + 36,53m.

- Hướng Nam giáp đất ông Quách Phước A có số đo 8,41m + 11,3m + 19.94m + 7,93m + 4,41m+ 3,7m +3,03m +7,22m.

- Hướng bắc giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 2,66m+16,12m.

[2] Theo sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2025 của Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh S thì phần đất trên có diện tích 1.470,1m², căn cứ theo bản đồ địa chính chính qui số 15 thì phần đất tranh chấp bao gồm 02 phần là: 1.290m² thuộc thửa số 03 và 180,1m² thuộc thửa số 12. Hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích 1.060m² trồng lá Dừa nước và trên đất có 11 cây trụ đá (dài 2m) do bà Chung Thị Kim A1 cặm ranh vào năm 2000.

[3] Phần tranh chấp giữa ông A và bà A1 hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo ông A trình bày thì nguồn gốc phần đất này ông mua lại của bà Huỳnh Thị M vào năm 1982, có làm giấy tay mua bán có xác nhận của Ban nhân dân ấp Khu 3 và UBND xã T. Hiện trạng phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà M thì bao gồm: Phần đất trong đê là đất ruộng (ông đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận thuộc thửa số 11) và phần đất ngoài đê dùng để trồng lá (ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy). Phía bà A1 trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình bà đã sử dụng từ trước năm 1975 nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về quá trình sử dụng đất: Theo ông A trình bày ông sử dụng phần đất tranh chấp trồng lá dừa nước từ năm 1982 và khai thác đến năm 2000 thì phát sinh tranh chấp với bà A1. Phía bà A1 trình bày là bà đã sử dụng phần đất này từ trước năm 1975, trên đất đã có lá dừa nước từ mọc, ông A không có trồng nhưng đến năm 2000 bà phát hiện ông A khai thác lá dừa nước nên hai bên đã phát sinh tranh chấp, sau đó được Ủy ban xã T giải quyết công nhận phần đất này cho gia đình bà, nên bà đã dùng cột bê tông cắm ranh phần đất này.

[5] Ông A cung cấp chứng cứ là tờ “Đơn xin sang nhà” lập ngày 15/02/1982 chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà M đã chuyển nhượng lại cho ông. Nội dung văn bản này thể hiện: Bà M chuyển nhượng cho ông A một nhà lá 02 căn, bề ngang 06m, dài 07m bằng cây dầu và tre, xung quanh có trồng 12 cây dừa và chút ít cây ăn trái, đồng thời bà M cho ông A mướn 03 công đất ruộng mỗi năm 09 gia lúa (theo ông A trình bày mướn đất ruộng nghĩa là thỏa thuận sang bán vì thời điểm đó không cho chuyển nhượng đất ruộng). Hình thức văn bản có chứng nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp Khu 3 là ông Bùi Văn H1 và có đóng dấu xác nhận của UBND xã T. Qua xem xét tờ “Đơn xin sang nhà” nhận thấy hiện trạng phần đất thỏa thuận giữa bà M và ông A là đất nền nhà và đất ruộng (phần đất này hiện nay ông A đã được cấp giấy chứng nhận), các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất trồng lá dừa nước. Theo kết quả xác minh của Tòa án đối với ông Bùi Văn H1 thì ông xác nhận bà M chỉ chuyển nhượng cho ông A phần đất ruộng và nền nhà, vị trí từ bờ đê chạy xuống sông, còn phần đất lá đang tranh chấp nằm ngoài bờ đê kênh là của bà Kim A1.

[6] Xét về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, theo kết quả xác minh của Tòa án đối với những người làm chứng do ông A yêu cầu là bà Mai Thị Á, ông Nguyễn Văn B, ông Huỳnh Văn B1 thì lời trình bày của họ chưa rõ ràng và có mâu thuẫn: Theo bà Á thì có thấy ông A có đồn lá xài nhưng không biết phần đất này của ai; ông B1 trình bày vào khoảng năm 1970 đến năm 1980 có mua lá của ông A (nhưng thời điểm này ông chưa có đất vì đến năm 1982 mới nhận chuyển nhượng đất của bà M); ông B trình bày chỉ biết bà ngoại ông có bán đất cho ông A còn ranh rập đến đâu thì ông không biết. Theo bà A1 trình bày phần đất này bà sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 2000 thì phát hiện ông A khai thác lá dừa nước, nên các bên phát sinh tranh chấp và đã được UBND xã T giải

quyết phần đất này công nhận cho bà, trong quá trình giải quyết vụ án phía ông A thừa nhận có sự việc UBND xã giải quyết công nhận phần đất trên cho bà A1 nhưng ông không đồng ý, về hiện trạng phần đất tranh chấp đã được bà A1 cặm trụ đá làm ranh và sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Vì ông A chưa cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh được nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có cơ sở.

[7] Theo sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2025 của Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh S thì phần đất trên có diện tích 1.470,1m², căn cứ theo bản đồ địa chính chính qui số 15 thì phần đất tranh chấp bao gồm 02 phần là: 1.290m² thuộc thửa số 03 và 180,1m² thuộc thửa số 12. Thửa đất 03 hiện nay là do bà A1 đang quản lý sử dụng giáp ranh với phần đất tranh chấp nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu phản tố của bà A1 về việc công nhận một phần diện tích đất tranh chấp là 1.290m² thuộc thửa số 03 là có cơ sở. Trong diện tích đất 1.290m² thuộc thửa số 03 này, theo tờ bản đồ cũ thì có diện tích 573,2m² thuộc kênh thủy lợi, tuy nhiên theo bản đồ địa chính chính quy thì kênh thủy lợi không còn mà phần diện tích này thuộc thửa số 03. Theo Công văn số 546/UBND-VP, ngày 17/04/2025 của Ủy ban nhân dân huyện M thì phần đất đang tranh chấp theo bản đồ địa chính chính quy do Trung Tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh S lập ngày 26/12/2006 không nằm trong kênh thủy lợi và không phải là đất công cộng do nhà nước quản lý. Do vậy, cấp sơ thẩm công nhận cho bà A1 được quyền sử dụng 1.290m² thuộc thửa số 03 là phù hợp quy định pháp luật.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quách Phước A và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Phước A phải chịu nhưng thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quách Phước A, giữ nguyên bản án sơ thẩm 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Phước A về việc yêu cầu bị đơn bà Chung Thị Kim A1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đất đo đạc thực tế là diện tích 1.470,1 m² thuộc một phần thửa số 03 và thửa số 12,

tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- H: Giáp kênh thủy lợi có số đo 13,79m + 23,14m.
- Hướng Tây giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 13,2m + 36,53m.
- Hướng Nam giáp đất ông Quách Phước A có số đo 8,41m + 11,3m + 19,94m + 7,93m + 4,41m + 3,7m + 3,03m + 7,22m.
- Hướng bắc giáp đất bà Chung Thị Kim A1 có số đo 2,66m + 16,12m.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Chung Thị Kim A1, công nhận cho bà A1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.290m² thửa số 03, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp Khu C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí và tứ cận như sau:

- H: Giáp thửa số 12 có số đo 12,14m + 12,41m + 7,46m.
- Hướng Tây giáp thửa số 03 của bà Chung Thị Kim A1 có số đo 13,2m + 36,53m.
- Hướng Nam giáp thửa số 11 của ông Quách Phước A có số đo 8,41m + 11,3m + 19,94m + 7,93m + 2,83m.
- Hướng bắc giáp thửa số 03 của bà Chung Thị Kim A1 có số đo 2,66m + 16,12m.

Phần tài sản trên đất gồm có diện tích 1.060m² trồng lá Dừa nước và 11 cây trụ đá dài mỗi cây 2m do bà Chung Thị Kim A1 cắm trên đất vào năm 2000.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách Phước A phải chịu án phí nhưng thuộc trường hợp được miễn nộp tiền, ông A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.102.500 đồng theo Biên lai thu tiền số 002353 ngày 30/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Quách Phước A phải chịu tổng số tiền là 14.466.279 đồng, ông A đã nộp tiền xong.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Phước A phải chịu nhưng thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

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

7/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV TA thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 8 – Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 8 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 8– Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

