

**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: 447/2025/DS-PT
Ngày: 14 – 8 – 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Bà Võ Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ - (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 485/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D (D1), sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp D, xã X, thành phố Cần Thơ). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Trí N, sinh năm 1969.

2.2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã X, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Thanh P - Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

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

3.1. Bà Trương Thị H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã N, tỉnh Cà Mau). Có mặt.

Chỗ ở hiện nay: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp D, xã X, thành phố Cần Thơ).

3.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp G, xã X, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3.3. Chị Lê Thu T1, sinh năm 1983. Vắng mặt

3.4. Bà Phan Thị Tuyết V, sinh năm 1956. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A N phường N, thành phố Cần Thơ).

3.5. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp G, xã X, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.6. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp H, xã X, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.7. Bà Trương Thị D2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp G, xã X, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3.8. Ông Huỳnh Minh K1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp D, xã X, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.9. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp G, xã X, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.10. Bà Trần Tú A, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số B T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số B T, phường T, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

3.11. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang. (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã X, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Qui .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Trí N, nên vào năm 2017 ông đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K2 phần đất tại thửa 414, diện tích 2.950m², loại đất cây lâu năm và thửa 414A, diện tích 300m², loại đất ONT, tổng diện tích là 3.250m², với giá 250.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có các bên ký tên và có ông N ký tên chứng kiến. Ông đã giao đủ tiền, ông K2 đã giao đất cho ông và hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên theo quy định, do chuyển nhượng hết thửa đất nên làm thủ tục úp bộ toàn bộ phần đất sang tên cho ông mà không có đo đạc thực tế. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông K2 nói là đất gốc của ông K2 được cha mẹ cho và ông K2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông nhận chuyển nhượng phần đất này thì ông N và bà Q biết vì đất của ông N, bà Q cấp ranh phần đất này và ông N là người giới thiệu cho ông nhận chuyển nhượng phần đất này của ông K2. Khi ông nhận chuyển nhượng thì phần đất này là đất nương rãnh, ông đã bồi đắp, san lấp mặt bằng làm bãi đậu xe cuộc của gia đình. Đến tháng 09/2022, ông định cất căn nhà tạm để xe thì bà Q và ông N ra ngăn cản cho rằng đất của ông bà để lại không cho ông D cất nhà, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Ban đầu phần đất ông N và bà Q tranh chấp với ông là một phần trong thửa đất của ông sang của ông K2 diện tích ngang khoảng 7m, dài khoảng 140m chạy dài từ lộ đến sông C. Nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông N đã vào phần đất của ông trồng dừa và mai kiểng, đổ đá làm đường, đào mương đối với phần đất này và tranh chấp toàn bộ phần đất với ông.

Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2023, ông Nguyễn Văn D yêu cầu bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N trả lại phần đất lấn chiếm ngang 7m dài khoảng 140m, đến ngày 25/01/2024 ông D khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Q và ông N trả lại toàn bộ phần đất đã chiếm theo diện tích đo đạc thực tế tại vị trí I, II, V, VI tổng diện tích là 2.767,9m², đồng thời yêu cầu ông N và bà Q tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông D.

Bị đơn ông Nguyễn Trí N trình bày: Ông thừa nhận phần đất tranh chấp giữa ông và ông D đúng là đất của ông D đã sang của ông K2. Bà Q là mẹ ruột của

ông, ông K2 là cậu út của ông (em ruột của bà Q), lúc đó ông K2 bị bệnh nên muốn sang phần đất này, thấy vậy nên ông mới giới thiệu cho ông D sang đất. Tuy nhiên, lúc đó ông không biết là ông K2 tự ý lấy đất ông bà sang cho ông D mà không thông qua ý kiến của bà Q là mẹ ông và các dì của ông, sau này nghe bà Q nói thì ông mới biết, lúc ông D và ông K2 dẫn người xuống đo đất thì bà Q có ra ngăn cản. Nguồn gốc phần đất này là của ông Lê Tấn Thế L ông ngoại của ông chết để lại không nhớ rõ diện tích. Trước đây khoảng thời gian trước năm 1990, phần đất này bà Lê Thị H1 là em ruột của bà Q sử dụng ở một phần, sau đó cho lại ông Huỳnh Minh K1 là con bà Lê Thị D3 ở một thời gian, ông K1 mới để lại cho em gái của mình bà Huỳnh Thị C sử dụng một thời gian thì không ở nữa mà dọn đi nơi khác và giao đất lại cho bà Q quản lý từ đó đến nay bao gồm luôn phần đất ông và chị em ông đang ở hiện nay. Ông K2 sinh sống tại Cần Thơ, đến năm 1994 ông K2 về gặp bà Q để xin một nền nhà ở để thờ ông bà vì ông K2 là trai út, lúc đó bà Q và các dì của ông gồm bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị H1 và bà Lê Thị D3 (chết) cũng thống nhất cho ông K2 một nền nhà là nền nhà trước đây ông cóc ở, ông K2 cất nhà tạm ở, sau đó ông vô ở sử dụng chung với ông K2, nền nhà này nằm trong phần đất ông D sang của ông K2, nhưng không hiểu sao ông K2 lại làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết diện tích thửa đất. Hiện tại, ông vẫn ở trên phần đất của ông bà để lại cặp ranh với phần đất tranh chấp với ông D, không có chiếm sử dụng phần đất nào của ông D, vì phần đất đó của mẹ ông, việc ông trồng cây, đào mương trên đất là do mẹ ông lớn tuổi không thể làm được nên nhờ ông làm dùm. Còn việc mẹ ông tranh chấp với ông D thế nào thì ông không có liên quan, nên ông không đồng ý trả đất và cũng không có yêu cầu gì thêm, vì ông không có chiếm đất.

Bị đơn bà Lê Thị Qui trình B: Nguồn gốc phần đất tranh chấp với ông D là của cha bà là ông Lê Tấn T2 chết để lại cho bà quản lý sử dụng, nhưng bà không biết diện tích là bao nhiêu, bà quản lý sử dụng đất từ lúc chưa có gia đình đến nay đã mấy chục năm, không ai tranh chấp gì. Ông Lê Văn K2 là em trai út của bà, năm 1994 ông K2 về hỏi xin bà một nền nhà để sau này ông K2 về ở thờ cúng ông bà, bà và các chị em của bà cũng đồng ý cho, nhưng không nói vị trí nào, diện tích bao nhiêu và cũng không làm giấy tờ gì. Phần đất này trước đây bà được cấp bằng khoán tạm thời một phần, ông Huỳnh Minh K1 được cấp một phần, nhưng hiện tại không còn giấy tờ gì, nhưng sau đó đã cấp đổi bằng khoán đo sử dụng đến nay (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nhưng không hiểu sao ông K2 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông K2 sang đất cho ông D bà hoàn toàn không hay biết, đến khi ông D nói với bà là ông K2 sang đất cho ông D thì bà mới biết và có ngăn cản ông D và ông K2 sang đất với nhau, sau đó ông D và ông K2 dẫn địa chính xã xuống đo đạc đất thì bà tiếp tục ngăn cản và trình báo miệng với cán bộ phụ nữ áp lúc đó là bà Nguyễn Thị T3 việc không đồng ý cho ông K2 bán đất, lúc bà ngăn cản lúc đó ông K2 và ông D không nói gì nên bà nghĩ

là không sang bán nữa, nên bà không làm đơn gửi chính quyền ấp hay xã gì để can thiệp, lúc đó thì các hộ tứ cận cũng không đồng ý ký giáp ranh cho ông K2 sang đất. Đến tháng 09/2022, ông D vào cất nhà bà mới ra ngăn cản không cho ông D cất nhà hai bên mới phát sinh tranh chấp, lúc này bà cũng chưa biết ông D đã được cấp bằng khoán, đến lúc ông D kiện ra ấp thì bà mới biết ông K2 chuyển bằng khoán cho ông D, còn việc ông K2 làm sao được cấp giấy thì bà không biết. Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà trả lại đất thì bà không đồng ý, và bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và ông K2, buộc ông D trả lại cho bà toàn bộ phần đất mà ông D đã sang của ông K2 theo diện tích đo đạc thực tế là 2.767,9m² vì đây là đất gốc của ông bà để lại cho bà, ông K2 không có quyền sang bán.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn D không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Việc tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q, nhưng có liên quan đến phần ranh đất giáp với phần đất của ông thì ông có ý kiến như sau:

Ông có phần đất giáp ranh với phần đất của ông Lê Tân Thế L cha của bà Lê Thị Q, nguồn gốc phần đất ông sử dụng là của bà Lâm Thị Q1 là mẹ của ông Lê Tân T2, bà Lê Thị N1, bà Lê Thị Đ1 và bà Lê Thị D4, cho các anh chị em ông T2, bà N1, bà Đ1 và bà D4 mỗi người một phần, phần đất của ông đang sở hữu đầu tiên là của bà D4, sau đó giữa bà D4 và bà N1 thỏa thuận thế nào ông K không biết mà bà N1 được sở hữu, thông qua ông N giới thiệu nên ông mới sang phần đất này của bà N1 vào năm 1993, phần đất ông sang của bà N1 giáp phần đất của ông T2, lúc sang đất hai bên có chỉ ranh mốc rõ ràng giữa đất của ông và đất ông Thế là con mương ranh, nguyên con mương là của ông, sau khi sang đất ông sử dụng đến năm 1996 thì bà Q ngang nhiên cho rằng phần mương ranh là của ông Thế L cha bà Q, nên bà Q qua chặt cây trồng trên đất và giành phần con mương này (nay là con mương bà Q chỉ khi đo đạc tranh chấp với ông D), từ đó ông và bà Q phát sinh tranh chấp phần mương ranh trên, ông có gửi đơn đến chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết và tại Quyết định số 278/1998.QĐ.Ct.UBH ngày 15/6/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ đã công nhận cho ông toàn bộ phần đất ông sang của bà N1. Buộc bà Q bồi thường thiệt hại đối với các cây trồng bà Q đã chặt của ông. Từ ngày ông D sang đất đến nay ông và ông D không tranh chấp phần con mương ranh này. Nên nay bà Q và ông D tranh chấp bà Q cho rằng mương ranh của bà Q là không đúng, sự việc con mương ranh này đã được giải quyết bằng Quyết định số 278 năm 1998 của ủy ban nhân dân huyện L xong rồi. Nên trong vụ kiện này ông không tranh chấp với ông D và cũng không yêu cầu độc lập giải quyết phần mương ranh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết V1 trình bày: Bà là vợ ông Lê Văn K2, bà thừa nhận vào năm 2017 bà cùng chồng là ông K2 và con gái có chuyển nhượng cho ông D, bà H phần đất hiện ông D đang tranh chấp với ông N, bà Q. Phần đất chuyển nhượng tại thửa 414 diện tích 2950m² và 414A diện tích 300m², với giá 250.000.000 đồng, gia đình bà vẫn đã giao đất cho ông D và vợ chồng ông D cũng đã giao đủ tiền cho gia đình bà và hai bên đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D xong. Theo bà nguồn gốc phần đất là đất gốc của ông bà để lại, trước đây Nhà nước có chủ trương đưa đất vào tập đoàn, sau đó trả về chủ hộ gốc nên chồng bà là ông K2 và các anh chị em của ông K2 nhận lại đất, phần đất này ông K2 được nhận và làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Đến năm 2017, ông K2 bệnh nặng nên vợ chồng bà mới thống nhất chuyển nhượng đất để lấy tiền trị bệnh cho ông K2, lúc tìm người mua đất vợ chồng bà có hỏi trong tất cả anh chị em, con cháu ai có khả năng thì sang lại, nhưng không ai sang. Lúc này ông N là con bà Q mới giới thiệu cho vợ chồng ông D và bà H mua đất, lúc ông D đặt cọc đất thì ông N có chứng kiến, ông N, bà Q biết vợ chồng bà sang đất nhưng không ai can ngăn gì. Tuy nhiên, nhà bà Q nằm liền giáp ranh với phần đất của vợ chồng bà nhưng ở phía trong, phía sau là sông Cái Rắn, phía trước là đất ông K nên bà Q không có đường đi ra lộ, nên lúc sang đất vợ chồng bà có nói là chừa lại cho bà Q một đường đi ra lộ nhưng không nói diện tích bao nhiêu, lúc này vợ chồng ông D, bà H cũng đồng ý. Việc sang bán đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông D đã hoàn tất và việc chuyển nhượng được thực hiện đảm bảo quy định, nên nay đất thuộc sở hữu của ông D, bà H tự định đoạt, bà và con bà không còn liên quan gì. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý vì đây là đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà, không phải của bà Q. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thu T1 trình bày: Chị là con của ông K2 và bà V1, chị thống nhất với ý kiến trình bày của bà V1, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày: Bà là con ông Lê Tấn T2, là em ruột bà Lê Thị Qui . Năm 1974, bà có chồng về ở trên phần đất của ông T2, đến năm 1982 bà cho lại cháu là ông Huỳnh Minh K1 sử dụng. Ông K2 không có can thiệp trên mảnh đất này đến năm 2017 ông K2 về lấy phần đất này sang cho ông D, khi đó các chị em trong gia đình ngăn cản, nhưng ông D và ông K2 làm giấy sang tên sử dụng khi nào chị em trong gia đình không ai hay biết. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày: Bà là con ông Lê Tấn T2, là em ruột bà Lê Thị Qui . Phần đất tranh chấp là của ông T2 chết để lại cho bà Q. Năm 2017, ông K2 về lấy phần đất này sang cho ông D, khi đó các chị em trong gia đình ngăn cản và không cho đo đạc vì phần đất của ông bà

để lại không được sang bán cho người ngoài. Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị D2 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Trí N, bà thống nhất với ý kiến của ông N, không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh K1 trình bày: Năm 1982, ông ở trên phần đất của ông T2 (ông ngoại của ông) phần đất do bà H1 để lại cho ông ở, đến năm 1990 ông để lại cho em gái là bà Huỳnh Thị C ở, phần đất gần mé sông, đến lộ lớn có đường đi ngang khoảng 7m được dùng chung cho các hộ ở đó đi chung. Nay đối với việc tranh chấp giữa ông D, bà Q, ông N thì ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày: Năm 1990, bà có gia đình ra ở riêng trên phần đất của ông T2 (ông N2 của bà), phần đất cho anh bà là ông K1 để lại. Đến năm 1998, bà trả lại đất cho bà Lê Thị Qui . Nay đối với việc tranh chấp giữa ông D, bà Q, ông N thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tú A trình bày: Bà là con của bà Lê Thị Đ1, có đất giáp ranh với đất của bà Q. Từ trước đến nay, bà chỉ biết đất này của bà Q có bằng khoán và bà Q không sang bán cho ai. Khi ông K2 tự ý sang đất cho ông D không ai hay biết, khi xuống đo đạc mấy chị em bà Q ngăn cản không cho sang bán vì đất này của ông bà để lại nên ông D và ông K2 đi về. Bà không ký giáp ranh, không ai ký giáp ranh nhưng không biết vì sao ông D được cấp giấy sử dụng. Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với phần ranh đất giữa bà ông D và bà tại vị trí II bà không có yêu cầu gì.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L - người đại diện theo ủy quyền ông Trần Ngọc Thanh T4 trình bày: Tại công văn phúc đáp số 1140/UBND-TNMT ngày 23/4/2024 Ủy ban nhân dân huyện L có ý kiến:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn K2 như sau: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000384 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp cho hộ ông Lê Văn K2 ngày 23/5/1997, có tổng diện tích 8.595m² thuộc thửa 410, 414 và 414A tờ bản đồ số 07, tại ấp G, xã X, huyện L, có nguồn gốc đất từ hộ gốc theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông Lê Văn K2 kê khai ngày 09/10/1996 được Hội đồng đăng ký đất đai xã X xác nhận đất gốc của ông Lê Văn K2.

Về đối tượng và trình tự thủ tục cấp giấy: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 2, Điều 36 Luật đất đai năm 1993; Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27/7/1995 của T7.

Về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất: Căn cứ khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, quy định: “Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

Trường hợp gia đình bà Lê Thị Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp của ông K2 đề nghị Hội đồng xét xử nghiên cứu thực hiện đúng quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

Tại Bản án sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N về việc đòi lại phần đất bị chiếm.

2. Buộc bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N giao trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị H phần đất theo đo đạc thực tế tại vị trí I diện tích 2.154,2m², vị trí II diện tích 205,5m², vị trí V diện tích 110,9m², vị trí VI diện tích 297,3m². Tổng diện tích là 2.767,9m² tại thửa 414 loại đất CLN và thửa 414A loại đất ONT, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03409 do UBND huyện L cấp vào ngày 07/11/2017 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị H.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 44/SHC ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần Đ2).

Buộc bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng do ông N, bà Q trồng và xây dựng trên đất, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn D.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị H và ông Lê Văn K2 và công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị Qui .

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Lê Thị Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị Q đối với ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định pháp luật.

5. Dành quyền khởi kiện cho bà Trần Thị Tú A đối với ông Nguyễn Văn D đối với phần ranh mốc giới giữa các bất động sản của hai bên thành vụ kiện khác theo quy định nếu bà Tú A và ông D phát sinh tranh chấp.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/5/2025, bị đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q có đơn kháng cáo Bản án số 702025/DS-ST ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ).

Nội dung kháng cáo:

- Ông Nguyễn Trí N yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông di dời cây trồng, trả đất cho nguyên đơn.

- Bà Lê Thị Q yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017 giữa ông Lê Văn K2 và ông Nguyễn Văn D. Công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với phần đất có diện tích 2.562,4m² tại hai thửa 414, 414A, tờ bản đồ số 7 tại ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trần Thanh P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, bà Q đã sử dụng phần đất này trên 30 năm nay có ranh giới rõ ràng, việc ông K2 tự ý đăng ký kê khai và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Q hoàn toàn không biết, có xác nhận của những người công tác trong tập đoàn ngày trước xác định đất do bà Q nhận lại khi tập đoàn T8 ra nên đất thuộc sở hữu của bà Q. Ngoài ra, ông K2 sinh sống tại Cần Thơ không có hộ khẩu tại L, do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K2 là không đúng đối tượng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Kiểm sát viên cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm các bị đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q có đơn kháng cáo đúng tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét và tiến hành xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp được các đương sự thống nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 44/SHC ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần Đ2 tại vị trí I diện tích 2.154,2m², vị trí II diện tích 205,5m², vị trí V diện tích 110,9m², vị trí VI diện tích 297,3m². Tổng diện tích là 2.767,9m² tại thửa 414 và 414A tờ bản đồ số 7 loại đất CLN và ONT thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03409 do UBND huyện L cấp vào ngày 07/11/2017 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị H.

[2.2] Xét nguồn gốc phần đất tại thửa 414 và 414A:

[2.2.1] Bà Q và ông N cho rằng nguồn gốc phần đất là của ông Lê Tấn Thế L cha của bà Q và ông K2, ông T2 chết để lại cho chị em bà Q quản lý, bà Q cho rằng bà Q là chủ sở hữu phần đất này. Tuy nhiên, bà Q, bà H1, ông K1, bà C đều trình bày tại các bản tự khai cho rằng bà H1 có thời gian ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1974 -1982, sau đó để lại cho ông K1 sử dụng từ năm 1982 - 1990, sau đó ông K1 dọn đi nơi khác bà C đến ở từ 1990 - 1998. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm và theo đơn xác nhận ngày 25/12/2024 do bà Q cung cấp có xác nhận của ông Nguyễn Văn D5, ông Phạm Thành T5, ông Huỳnh Văn N3, ông Nguyễn Văn T6 và theo các biên bản xác minh của Tòa án đều thể hiện phần đất tranh chấp là đất gốc của cha mẹ ông T2 để lại cho ông T2, đất được đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghiệp theo chủ trương của Nhà nước từ năm 1983 đến năm 1990 khi tập đoàn tan rã các con của ông Thế là bà Q mới nhận lại đất gốc, như vậy giai đoạn từ năm 1983 - 1990 đất đã được đưa vào tập đoàn nên việc bà Q và ông K1 cho rằng giai đoạn này ông K1 là người đang sử dụng đất là không phù hợp mâu thuẫn với lời trình bày, với các xác nhận do bà Q cung cấp và các biên bản xác minh của Tòa án.

[2.2.2] Tại bản tự khai ngày 27/6/2023 và biên bản hòa giải ngày 22/6/2023 bà Q thừa nhận vào năm 1994 chị em bà Q có thống nhất cho ông K2 phần đất cất nhà ở để thờ cúng ông bà cha mẹ và ông K2 có cất nhà ở trên đất là sự thật, điều đó cũng cho thấy sau khi nhận lại đất gốc lại từ tập đoàn thì bà Q và các anh chị em trong gia đình đã có thỏa thuận giao cho ông K2 các phần đất của cha mẹ để lại trong đó có phần đất tranh chấp, ngoài ra, ông N cũng xác định ông K2 có cất nhà trên phần đất này và sinh sống một thời gian, đi về giữa Cần Thơ và X, sau đó ông K2 về Cần Thơ sinh sống và giao nhà lại cho ông N ở, điều đó cho thấy từ

năm 1994 đến thời điểm ông K2 kê khai trong sổ mục kê ruộng đất và được cấp giấy quyền sử dụng đất vào năm 1997 thì ông K2 là người đang trực tiếp sử dụng đất, không phải ông K1 hay bà C. Nên việc ông K2 đăng ký kê khai chủ sử dụng đất trong sổ mục kê đất, là người trực tiếp sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy không phát sinh tranh chấp với ai và được Hội đồng đăng ký đất đai xã X xác nhận tại thời điểm đăng ký có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông K2 được cấp giấy là phù hợp với quy định tại Điều 2 và Điều 36 Luật đất đai năm 1993.

[2.2.3] Ngoài ra, bà Q cho rằng vào năm 1998 khi giữa bà Q và ông K tranh chấp ranh đất là con mương (tại vị trí IV) thì UBND huyện L đã giải quyết tranh chấp giữa bà Q và ông K, Qua xem xét Quyết định số 278/1998.Q Đ.Ct.UBH ngày 15/6/1998 của UBND huyện L thể hiện rõ là phần đất của ông K giáp với phần đất ông T2 (cha bà Q) không thể hiện giáp với đất của bà Q và tại biên bản ghi lời khai của Tòa án ông K cũng xác định tranh chấp phần đất của ông T2 không phải của bà Q, vì vậy việc bà Q cho rằng bà Q là người quản lý các phần đất của ông T2 chết để lại và khi tranh chấp UBND huyện giải quyết đất của bà Q là không đúng thực tế. Bên cạnh đó, qua biên bản xác minh của Tòa án thể hiện ông N3, ông D5, ông Ú đều cho rằng phần đất của ông T2 có đưa vào tập đoàn và bà Q là người nhận lại đất gốc khi tập đoàn T8 rã, tuy nhiên ông N3, ông D5, ông Ú không ai biết khi nhận lại đất gốc của gia đình thì bà Q và các anh chị em của bà đã thỏa thuận phân chia thế nào và bà Q có được giao quyền sở hữu hay định đoạt các phần đất này hay không.

[2.2.4] Bà Q và ông N cất nhà ở trên phần đất tại thửa 384 (vị trí III) cũng là đất gốc của ông T2, phần đất này theo lược đồ thể hiện nằm liền kề giáp ranh với phần đất tranh chấp và theo bà Q cung cấp thì phần đất tại thửa 384, thửa 390 và một số phần đất khác của ông T2, bà Q đã thực hiện thủ tục kê khai đăng ký chủ sở hữu trong sổ mục kê, cùng một quyển sổ với ông Lê Văn K2 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, bà Q được cấp giấy quyền sử dụng đất trước thời điểm ông K2 được cấp giấy, như vậy cho thấy vào thời điểm bà Q kê khai đăng ký đất trong sổ mục kê đất là chị em bà Q đã thực hiện phân chia đất các phần đất của ông T2 để lại trong đó có ông K2, còn việc bà Q nài ra lý do bà không kê khai đăng ký phần đất này là để dành phân chia cho con cháu là không phù hợp với các quy định pháp luật và lẽ tự nhiên, bởi vì bà Q không có chứng cứ chứng minh khi ông T2 chết có để lại di chúc hay văn bản phân chia thừa kế, tặng cho hay giao quyền định đoạt các phần đất của ông T2 cho bà Q nên việc định đoạt phân chia đất đai cho ai thì phải do các hàng thừa kế của ông T2 quyết định không chỉ riêng bà Q, trong khi đó ông K2 là con ruột ông T2 cũng là một trong các hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 cũng có quyền quản lý tài sản thừa kế của ông T2 giống như bà Q. Vì vậy, bà Q trình bày phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà Q là không có căn cứ.

[2.4] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn K2:

Như đã phân tích tại mục [2.2.2] thì việc ông K2 được cấp giấy là phù hợp với quy định tại Điều 2 và Điều 36 Luật đất đai năm 1993. Ông K2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D năm 2017, thông qua người giới thiệu là ông Nguyễn Trí N. Ông N còn là người ký tên chứng kiến trong giấy tay sang bán của hai bên, còn đối với bà Q thì khi biết ông D chuyển nhượng đất thì giữa bà Q và ông K2 có xảy ra cãi vã, nhưng bà Q không ngăn cản khi hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không gửi đơn yêu cầu đến hội đồng hòa giải của ấp hoặc xã để giải quyết tranh chấp mà lại trình báo sự việc với bà Nguyễn Thị T3 cán bộ phụ nữ ấp là không đảm bảo quy định pháp luật vì bà T3 không phải là người có thẩm quyền giải quyết được giao phụ trách giải quyết tranh chấp đất đai ở địa phương, nên việc bà Q và ông N cho rằng lúc ông D chuyển nhượng đất, bà Q và các chị em của bà là bà H1, bà Đ có ngăn cản nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông K2 và ông D được thực hiện ngày 20/10/2017 trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm các điều cấm của pháp luật, khi thực hiện chuyển nhượng ông K2 là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất này, ông D đã giao đủ tiền, ông K2 đã giao đất nên hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện hoàn toàn, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất ông D, bà H và ông K2 đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, buộc bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N trả lại cho ông D, bà H phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2.767,9m² tại thửa 414 và 414A; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K2 và ông D, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 414 và 414A là có căn cứ.

[2.5]. Đối với phần cây trồng và công trình xây dựng trên đất do bà Q và ông N trồng và xây dựng sau khi ông D nhận chuyển nhượng đất của ông K2 và do ông N trồng thêm sau khi Tòa án thẩm định đất tranh chấp và tài sản trên đất ngày 13/12/2023. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N và bà Q có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông D là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Các bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 36 Luật đất đai năm 1995; Điều 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Trí N và Lê Thị Qui .

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N về việc đòi lại phần đất bị chiếm.

2. Buộc bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N giao trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị H phần đất theo đo đạc thực tế tại vị trí I diện tích 2.154,2m², vị trí II diện tích 205,5m², vị trí V diện tích 110,9m², vị trí VI diện tích 297,3m². Tổng diện tích là 2.767,9m² tại thửa 414 loại đất CLN và thửa 414A loại đất ONT, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp G, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03409 do UBND huyện L cấp vào ngày 07/11/2017 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trương Thị H.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 44/SHC ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần Đ2).

Buộc bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng do ông N, bà Q trồng và xây dựng trên đất, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn D.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trương Thị H và ông Lê Văn K2 và công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị Qui .

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N được miễn toàn bộ án phí. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0006986 phiếu lập ngày 08/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q có trách nhiệm nộp toàn bộ chi phí đo đạc thẩm định, định giá, trích lục hồ sơ với số tiền

là: 22.068.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng), ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q đã nộp số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng), như vậy, bị đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 17.268.000 đồng (mười bảy triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Trí N được miễn toàn bộ án phí.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm, cụ thể: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Lê Thị Q đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị Q đối với ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định pháp luật; Dành quyền khởi kiện cho bà Trần Thị Tú A đối với ông Nguyễn Văn D đối với phần ranh mốc giới giữa các bất động sản của hai bên thành vụ kiện khác theo quy định nếu bà Tú A và ông D phát sinh tranh chấp, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 14 tháng 8 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 12 – Cần Thơ;
- Chi cục THADS khu vực 12– Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy