

Bản án số: 340/2026/DS-PT
Ngày: 16/4/2026
V/v “Tranh chấp QSDĐ”

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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Võ Thị Phụng.

2/- Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- **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 Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2026/TLPT-DS ngày 16/01/2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2026/QĐXXPT ngày 02/3/2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn D. sinh năm: 1955. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang; nay là xã X, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Phạm Văn T, sinh năm: 2002 và anh Nguyễn Thanh S. sinh năm: 1987. Cùng địa chỉ nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2025).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V. sinh năm: 1965. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang; nay là xã X, thành phố Cần Thơ.

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

- UBND xã X. Trụ sở: ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang; nay là xã X, thành phố Cần Thơ.

- Bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1973. Cùng địa chỉ bị đơn.

- Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1941. Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre; nay là Tổ A, ấp A, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Phạm Văn M, sinh năm: 1983.

- Anh Nguyễn Vũ H, sinh năm: 1980.

- Bà Bùi Thị M1, sinh năm: 1959.

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm: 1980.

- Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1982.

- Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1987.

- Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm: 1991.

Cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Chị Nguyễn Thị Chúc T3, sinh năm: 1989. Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nay là xã M, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1941. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; nay là xã N, tỉnh Cà Mau.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1960.

- Ông Cao Văn V1.

- Ông Phạm Văn H1, sinh năm: 1949.

- Ông Lê Thành L1, sinh năm: 1969.

5. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn D khai phá và sử dụng khoảng năm 1987, có diện tích khoảng hơn 05 - 06 công tầm lớn, trong quá trình sử dụng đất không phát sinh tranh chấp với ai. Đến ngày 10/4/1997, ông D được UBND huyện L, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 000173, với diện tích 7.688m², thửa 707 loại đất trồng lúa. Sau khi được cấp giấy, năm 1997 ông D cho chị vợ là bà Bùi Thị T5 (đã chết) mượn canh tác khoảng 04 năm thì bà T5 trả lại ông D. Ông D tiếp tục cho cha ruột ông là ông Nguyễn Văn N1 (đã chết) mượn canh tác khoảng 02 năm, đến khoảng năm 2002 - 2003 ông D lấy lại phần đất này canh tác.

Sau đó do ông D cùng những người con lớn đi làm ăn xa, ở nhà chỉ còn những người con nhỏ và vợ là bà Bùi Thị M1 canh tác. Do phần đất này năng suất thu hoạch không cao, nên để thuận lợi cho bà M1 trong việc quản lý và sử dụng đất nên vào khoảng năm 2002 - 2003 không nhớ rõ thời gian, gia đình ông D và gia đình ông Nguyễn Văn V (có đất liền kề với thửa 707) thỏa thuận đổi đất tạm thời với nhau, cụ thể: Phần đất diện tích khoảng 03 công tầm lớn mà gia đình ông V đã nhận cổ đất của bà Nguyễn Thị Y, ông V giao cho gia đình ông D sử dụng (do phần đất này cấp nhà ông D), còn gia đình ông D giao toàn bộ phần đất tại thửa 707 có diện tích 7.688m² cho gia đình ông V sử dụng. Hai bên thỏa thuận khi nào bà Y chuộc lại đất thì ông D và ông V sẽ giao trả lại đất cho nhau. Khi đổi đất thì đất giữa hai bên không có bờ ranh, việc thỏa thuận đổi đất với nhau không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Do đất của ông D năng suất thấp đối với ông V phần đất năng suất cao, nên diện tích của ông D đổi nhiều hơn diện tích đất của ông V.

Đến khoảng năm 2009 - 2010 bà Nguyễn Thị Y là người cổ đất cho ông V chuộc lại đất, nên ông D đã giao trả lại phần đất diện tích 03 công này cho ông V, còn ông V giao trả lại đất cho ông D. Tuy nhiên, lúc này giữa đất của ông D

và ông V lại có bờ ranh và vì tin tưởng là ông V đã giao trả lại đủ đất tại thửa 707, tại thời điểm khi ông V trả lại đất thì ông D cũng đã cho con rể là Phạm Văn M và con gái là Nguyễn Thị Thu M2 canh tác đất này nên ông D không đo lại.

Đến tháng 5/2023, ông D làm thủ tục tặng cho đất các con. Khi đo đạc thực tế lại phần đất thửa 707, thì phát hiện diện tích chỉ còn khoảng 3.100m² so với 7.688m² theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp nên ông D yêu cầu ông V trả lại đất còn thiếu diện tích khoảng 4.588m² nhưng ông V không đồng ý. Vì vậy hai bên phát sinh tranh chấp, sự việc đã được chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông V trả lại diện tích đất khoảng 4.588m² tại thửa 707 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000173 ngày 10/4/1997 mang tên hộ ông Nguyễn Văn D.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn V có yêu cầu phản tố trình bày:*

Ông không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn. Nguồn gốc phần đất này là của gia đình ông sang nhượng, không phải đất gốc của ông D. Vào năm 1991 lúc ông mới cưới vợ thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị T4 có sang của ông Lê Văn T1 diện tích 3.875m², có làm giấy tay và cho lại vợ chồng ông sử dụng. Đến năm 1994 vợ chồng ông cất nhà ở trên phần đất này. Năm 1995 ông có sang thêm phần đất liền kề diện tích 1.500m² của ông Phạm Văn H1 (thời điểm này đất của ông T1, ông H1 chưa được cấp giấy). Khoảng năm 1995 - 1996 ông đi làm thủ tục đăng ký, ông có gặp ông Nguyễn Khắc L2 (ông Bảy L3) là cán bộ địa chính xã T (sau chia tách thành xã T) để làm hồ sơ xin đăng ký cấp giấy. Ông đã gửi toàn bộ giấy tờ xác nhận, giấy tay sang đất của ông T1, ông H1 cho ông L3 để làm thủ tục, nhưng sau đó do ông L3 vi phạm nên bị ở tù. Khi ông L3 chấp hành án xong về thì ông L3 nói giấy tờ của ông bị thất lạc và yêu cầu ông làm lại giấy. Lúc này ông đi làm lại giấy thì ông T1 đã chuyển nhà đi sinh sống nơi khác, ông không tìm được địa chỉ mới của ông T1 để yêu cầu xác nhận việc sang bán đất, nên từ đó đến nay ông chưa làm thủ tục sang tên được.

Ông thừa nhận trước đây khoảng năm 2003 ông có đổi đất với ông D, phần đất ông đổi với ông D đúng là ông nhận cổ của bà Y diện tích 03 công và ông đổi đúng 03 công với ông D, đều là đất ruộng. Khi thực hiện đổi đất, thì phần đất tranh chấp ông đang cất nhà ở nên không thể là phần đất đổi, đến khi bà Y chuộc lại đất thì ông và ông D đã giao trả lại đất cho nhau không còn liên quan, khi đổi đất không làm giấy tờ gì. Ông xác định phần đất đang tranh chấp ông đã cất nhà ở từ năm 1994 đến nay, trên đất có trồng nhiều cây lâu năm, nhà ở của gia đình là nhà kiên cố và ngoài nhà ở ra thì ông còn xây dựng rất nhiều công trình kiên cố khác. Phần đất ông M, bà T2 là con ông D đang sử dụng giáp ranh đất của ông, ranh trước đây ông D cặm là trụ đá, sau khi phát sinh tranh chấp ông D đã nhổ trụ đá không còn, sự việc ông D nhổ trụ đá ông có báo chính quyền địa phương.

Ông D cho rằng nguồn gốc đất đang sử dụng do khai phá là không đúng, mà đất gốc là do nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn C1 (ông C1 là em ruột ông D) 01 suất lao động chính khoảng 03 công, ông C1 không làm mới sang lại cho ông D sử dụng đến nay.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, vì đất này ông sang của ông T1 và ông H1, không phải đất của ông D, nhưng không biết nguyên nhân gì ông D được cấp giấy. Ông có phản tố yêu cầu công nhận phần đất này cho ông, buộc ông D tách quyền sử dụng đất lại cho ông được sở hữu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Huỳnh Thị N là vợ của ông V, thống nhất ý kiến trình bày của ông V, không trình bày gì thêm.

+ Bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Bà là mẹ của ông V, khoảng 30 năm trước thông qua sự giới thiệu của em gái sinh đôi với bà là bà Nguyễn Thị T6 (chồng là ông Nguyễn Văn D1, hay gọi là bà 8 Diện) thì bà có sang của ông Lê Văn T1 phần đất diện tích khoảng 03 công tầm 3m, với giá 15 gạ lúa. Khi đó đất chưa được cấp giấy, nên bà và ông T1 chỉ làm giấy tay mua bán, bà đã giao đủ lúa, ông T1 đã giao đất cho bà sử dụng; khi bà nhận đất thì trên đất còn có 01 nền nhà cũ của con trai ông T1 là Lê Thành L1 ở trước đó, nhưng đã dọn đi về Bến Tre cùng ông T1.

Thời điểm đó ông V vừa cưới vợ, nên bà tặng cho ông V phần đất này để cất nhà ở riêng từ đó đến nay khoảng hơn 30 năm không ai tranh chấp gì. Gia đình ông D cũng ở gần đó, nhưng cũng không tranh chấp gì, không hiểu tại sao nay lại phát sinh tranh chấp. Bà xác định, đất này bà đã cho con là ông V sử dụng nhiều năm nay, nên vẫn tiếp tục thống nhất tặng cho để vợ chồng ông V sở hữu và ông V có quyền định đoạt đất này, bà không có ý kiến. Việc ông D yêu cầu ông V trả đất là không phù hợp, vì đất là bà sang của ông T1 và cho ông V, không phải đất gốc của ông D, yêu cầu giải quyết theo quy định.

+ Anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị T2 trình bày: Anh chị là con rể, con gái của ông D. Nguồn gốc phần đất tranh chấp anh chị không rõ, chỉ mới được ông D cho thuê đất để canh tác từ khoảng năm 2009 đến nay. Anh chị thuê diện tích khoảng 04 công tầm 3m, giá thuê 1,5 triệu/công. Khi anh chị nhận đất, thì đất đã có bờ ranh sẵn và có cắm trụ đá giáp ranh với ông V, không có ai tranh chấp gì. Đến năm 2023 ông D làm thủ tục cấp đổi lại giấy mới thì phát hiện đất bị mất so với giấy đã được cấp, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Do đây là đất của cha, nên anh chị không có ý kiến yêu cầu gì, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Bà Bùi Thị M1, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Chúc T3 trình bày: Các đương sự là vợ và con của ông D, thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông D.

+ Ông Lê Văn T1 trình bày: Năm 1975 gia đình ông vào sinh sống tại xã T, đến năm 1977 được UBND xã T cấp khoảng 22 công đất để canh tác, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 1991 gia đình ông về quê gốc ở xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre sinh sống cho đến nay. Để có tiền thuê ghe cho gia đình về quê, ông đã cầm cố khoảng 3,5 công đất với giá 15 gạ lúa cho bà tám D1 là mẹ vợ ông V, thỏa thuận miệng khi nào có tiền thì ông về chuộc lại đất, không lập thành văn bản. Bà D1 đã giao đủ lúa và ông đã giao đất cho bà D1 quản lý cho đến nay. Do gia đình ông khó khăn nên không có liên hệ bà D1 để chuộc lại đất, ông cũng không biết ai đang canh tác quản lý phần đất này. Nay

ông D và ông V tranh chấp, ông không có yêu cầu gì đối với phần đất này, cũng không có yêu cầu nhận lại đất vì từ lâu ông đã từ bỏ quyền sử dụng, để bà D1 tự định đoạt đối với phần đất này.

+ Đại diện UBND xã X, ông Trần Đức T7 trình bày: Theo công văn số 861/UBND-NNMT ngày 02/4/2025 của UBND huyện L (cũ) thể hiện: Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ Nguyễn Văn D và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/6/1996 được UBND xã ký xác nhận, thì không có hồ sơ, văn bản nào khác. Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993: "*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận QSDĐ*" tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông D, pháp luật đất đai năm 1993 không có quy định chi tiết về trình tự, thủ tục cấp giấy.

Riêng về đối tượng sử dụng đất, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ không có văn bản nào xác nhận người xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ có trực tiếp sử dụng đất hay không. Do đó, đề nghị Tòa án liên hệ đến Chi nhánh VPĐKKĐ huyện để cung cấp hồ sơ địa chính (số mục kê đất đai, số địa chính và bản đồ địa chính) tại vị trí đất trước khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông D do cá nhân nào đứng tên hoặc do gia đình hộ ông D đứng tên. Trường hợp xác định không đúng đối tượng sử dụng đất, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn V quyền sử dụng phần đất tại một phần thửa 707 vị trí Ia có diện tích 1.747,7m², vị trí IIa diện tích 2.345m², loại đất LUC thuộc tờ bản đồ số 1, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0000173 do UBND huyện L (cũ) cấp ngày 10/4/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn D (Theo mảnh trích đo địa chính số 06/CHK ngày 30/01/2024 của Công ty cổ phần Đ và thiết kế CHK).

Ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị N được tiếp tục quản lý sử dụng đối với phần nhà, công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp và được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất ông Nguyễn Văn V được công nhận.

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

Ngày 08/9/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Phần đất tranh chấp ông D đã kê

khai trong Sổ mục kê, sổ địa chính năm 1996, có thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đúng quy định, đơn xin đăng ký có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay vẫn còn giá trị pháp lý. Ông V cho rằng đất do mẹ ông nhận chuyển nhượng của ông T1, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh, không chứng minh được có việc chuyển nhượng đất hợp pháp; không kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ; trong khi ông V đã kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 1995 đối với thửa đất khác trước khi ông D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Chứng tỏ phần đất tranh chấp không phải là của ông V nên không kê khai cấp giấy. Kháng cáo của ông D có cơ sở đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn; đối với phần đất có nhà bị đơn thì ổn định cho bị đơn, buộc bị đơn trả giá trị đất theo giá thị trường cho nguyên đơn; đối với phần đất buộc trả cho nguyên đơn có cây trồng do bị đơn trồng thì buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng cho bị đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lúa 4.092,7m² theo đo đạc thực tế, do chiếm dụng của gia đình nguyên đơn; bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất vì không phải do chiếm dụng đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Các đương sự liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, cũng như có những đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét kháng cáo thấy rằng:

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc phần đất mà hai bên tranh chấp là của ông Lê Văn T1 được nhà nước cấp từ năm 1977, đến năm 1991 gia đình ông T1 về quê gốc ở Bến Tre nên chuyển nhượng lại cho mẹ ông V là bà Nguyễn Thị T4. Mặc dù phần đất này ông D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1997, nhưng theo Công văn phúc đáp số 861/UBND-NNMT ngày 02/4/2025 của UBND huyện L không xác định được việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D tại thửa 707 có đúng trình tự, thủ tục hay không. Mặt khác, qua xem xét đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/6/1996 của ông D không có ký tên và cũng không có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai xã tại thời điểm đăng ký có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận hay không, ông D có phải là người trực tiếp sử dụng toàn bộ thửa đất 707 hay không. Trong khi thửa 707 ông V đã sử dụng từ năm 1994, phần còn lại do gia đình ông D sử dụng, nhưng lại cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích thửa 707 cho ông D là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Bên cạnh đó, gia đình ông V canh tác, sử dụng đất từ năm 1991 và cất nhà ở từ năm 1994. Ông D là người sống tại địa phương, thậm chí con gái và

con rể ông D là người được ông cho ở nhờ trên đất liền kề với đất ông V tất yếu phải biết nhưng hoàn toàn không có động thái nào phản đối hay tranh chấp để chứng tỏ đất này thuộc quyền của ông hoặc của gia đình ông, phía ông V chiếm dụng hoặc lấn chiếm sử dụng như vậy là bất hợp pháp. Rõ ràng phía nguyên đơn đã mặc nhiên thừa nhận việc sử dụng đất giữa các bên là ổn định nên mới xác định ranh, mốc giới sử dụng vào năm 2008 khi Đoàn đo đạc của Sở TNMT tỉnh H xuống địa phương để lập bản đồ chính quy cho xã T.

[5] Đối với việc ông D cho rằng sau khi ông và ông V hoàn trả đất cho nhau, đến năm 2023 ông mới phát hiện việc ông V trả đất bị thiếu. Như cấp sơ thẩm đã phân tích, thực tế đất giữa hai bên đổi với nhau đều là đất ruộng, nhưng hiện tại phần đất tranh chấp còn có phần đất ông V đã cất nhà ở ổn định từ năm 1994. Đồng thời bà Y là người có đất cho ông V xác định phần đất bà có là ngang sông cặp nhà ông D, lúc này ông V đã có cất nhà ở... Do đó có căn cứ xác định phần đất ông V đổi với ông D không phải là phần đất đang tranh chấp. Còn việc ông D cho rằng ông có các biên lai đóng thuế sử dụng đất, nhưng các biên lai này không thể hiện được nộp thuế cho phần đất nào trong toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông nên chưa đủ cơ sở để cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn là có cơ sở. Mặt khác, nếu xét theo Điều 236 Bộ luật dân sự về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu, thì việc gia đình ông V sử dụng phần đất này đã trên 30 năm nay liên tục, công khai nên cũng được công nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm là có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chưa đủ căn cứ nên không được chấp nhận. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa 707 trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông D, sẽ gây khó khăn khi ông V làm thủ tục đăng ký cho diện tích mà gia đình ông đang sử dụng một phần trong thửa 707, nên cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm nội dung này.

[7] Về án phí phúc thẩm: mặc dù kháng cáo không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 165 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49, 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 23, 26 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ.

Bổ sung: Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh một phần diện tích thửa 707 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000173/QSDĐ ngày 10/4/1997 hộ Nguyễn Văn D, để cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn Nguyễn Văn V theo diện tích và vị trí mà bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đã xác định.

3/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn, không có thu.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nơi nhận :

- Các đương sự ;
- VKSND.TPCT
- TAND KV12.
- Phòng THADS KV12.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc