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: 688/2026/DS-PT Ngày: 02/7/2026. *V/v tranh chấp 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 Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/5, ngày 29/5 và ngày 02/7/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 528/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 579/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Trần Việt Q, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972. Nơi cư trú: Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1984. Nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Võ Thanh T2, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Số B, đường H, khu dân cư H, phường H, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2026. (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965. (Vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980. (Vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1980. (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1973. Nơi cư trú: Khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà C, bà V, bà T3, bà L, bà P:

- Ông Trần Việt Q, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972. Nơi cư trú: Khu vực Q, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 23.12.2024. (Có mặt).

3.7. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1947. (Có mặt).

3.8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1950. (Có mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.9. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1968. Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3.10. Ông Chế Hoàng V1, sinh năm: 1984. (Vắng mặt).

3.11. Bà Trần Hoàng P1, sinh năm: 1981. (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.12. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn H theo giấy ủy quyền ngày 26/6/2026.

3.13. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Địa chỉ: Số I, đường C, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Tấn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ông Nguyễn Văn B là cha ruột của nguyên đơn là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 806, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.585m^2 và thửa đất số 832, diện tích 187m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

000139 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/8/1992, đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn T nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do cha nguyên đơn khai thác, sử dụng ổn định từ trước năm 1975 cho đến khi cha nguyên đơn chết năm 2017 và giao đất lại cho nguyên đơn sử dụng để trồng rẫy cho đến nay. Khi gia đình nguyên đơn thỏa thuận phân chia di sản, thì phát hiện thửa đất mà nguyên đơn đang canh tác không phải là thửa 806 mà là thửa đất số 807, tờ bản đồ 01, diện tích 1.905m^2 do ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1947 đứng tên, hiện nay là thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, do bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 đứng tên chủ sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04800, cấp ngày 09/9/2019. Nguyên đơn có trao đổi với bị đơn để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cha của bị đơn không đồng ý cho rằng thửa đất nguyên đơn đang canh tác là thửa đất của ông. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.754m^2, loại đất 2L được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09/9/2019 do ông Nguyễn Tấn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1936 gồm ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T3.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*: Thửa đất số 272 và thửa đất số 806 đều là do ông nội của bị đơn là ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1930 đã chết để lại cho cha bị đơn là ông Nguyễn Văn B, sau đó ông B tặng cho thửa 272 cho bị đơn ông Nguyễn Tấn T1. Các thửa đất này gia đình bị đơn sử dụng ổn định từ trước năm 1975. Đến năm 1978, cha của nguyên đơn làm mướn cho ông nội của bị đơn, ông B1 thấy hoàn cảnh gia đình nguyên đơn quá khó khăn nên ông B1 đã giao thửa đất số 807 nay là thửa 272 cho ông B là cha nguyên đơn canh tác, sản xuất. Từ đó, ông B đã đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào thì ông B1 và gia đình không hay biết. Hiện phần đất thửa 272 ông N quản lý, sử dụng đến khi tranh chấp năm 2017. Sau đó, thì ông T1 cho ông N sử dụng một thời gian, đến khoảng năm 2021 thì ông T1 không cho ông N sử dụng, đất để trống cho đến nay. Ngoài ra, thửa đất số 272 là do ông Nguyễn Văn B là cha của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Đến năm 2010, thì ông B đã làm thủ tục để tăng diện tích từ 1905m^2 tăng lên 9066m^2 và cập nhật lại thành thửa số 272 được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng năm 2010, ông B và bà L1 là cha mẹ của ông T1 làm thủ tục tặng cho thửa 272 cho ông T1. Đến năm 2019, thì ông T1 chuyển nhượng một phần thửa 272 cho ông Chế Hoàng V1 và phần còn lại thì ông T1 đứng tên chủ sử dụng đất cho đến nay. Quá trình biến động đất của thửa 272 đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, không có bất cứ ai tranh chấp. Vì vậy, bị đơn ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Ông, bà là cha mẹ ruột của bị đơn. Nguồn gốc thửa đất 806, tờ bản đồ số 01 là của cha mẹ ông B tặng cho khi ông và bà L1 ra riêng cất nhà ở và ông bà đã sử dụng từ năm 1976 cho đến nay. Việc cha của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B được Ủy ban nhân dân huyện T trước đây cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 000189 ngày 18/8/1992 thì ông, bà không hay biết. Thực tế ông, bà đang quản lý sử dụng và có xây dựng một căn nhà kiên cố trên thửa đất 806. Nay ông, bà yêu cầu công nhận thửa đất số 806, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.659,3m^2 cho ông bà. Đối với thửa 272, nguồn gốc, quá trình sử dụng thì thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm. Đối với đường nước của ông M thì ông, bà thống nhất là đường nước này sẽ nằm toàn bộ trong thửa 806. Trường hợp nguyên đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được công nhận thửa đất 806 thì phải có nghĩa vụ tách đường nước có chiều ngang trước giáp đường đi là 09m, chiều ngang sau là 06m, chiều dài hết thửa 806 hoặc thỏa thuận khác với ông M, không tranh chấp trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày*: Ông M là chú của bị đơn ông T1. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 272 và thửa 806 thống nhất với lời trình bày của bị đơn và ông B là cha của ông T1. Giữa 02 phần đất cha của nguyên đơn và bị đơn sử dụng thì ông B1 có cho ông một đường nước chiều ngang trước là 09m, chiều ngang sau là 06m để dẫn nước vào ruộng phía sau. Việc ông B1 cho ông đường nước trước thời điểm cho cha của nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất. Phần đất tranh chấp thửa 272 do gia đình nguyên đơn sử dụng đến khi phát sinh tranh chấp thì ngưng cho đến nay. Việc cha của nguyên đơn kê khai phần đất tranh chấp thì ông không hay biết. Nay đối với phần đường nước, ông đồng ý sẽ điều chỉnh lại vị trí cho nằm toàn bộ bên thửa 806 nhưng phải đảm bảo cho ông chiều ngang trước là 09m, chiều ngang sau là 06m, diện tích khoảng 350m^2 để ông dẫn nước vào ruộng sử dụng. Hiện ông chưa có yêu cầu gì về phần đường nước này khi cần ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T trình bày*:

Ông Nguyễn Văn B sinh năm 1947 là cha của ông T1 sử dụng thửa 806 để cất nhà ở từ năm 1976 cho đến nay, còn ông Nguyễn Văn B sinh năm 1936 là cha của ông N sử dụng thửa 807 thực tế là thửa đất 272 từ trước năm 1992 cho đến nay. Đối chiếu kết quả xác minh, kiểm tra hiện trạng với sổ bộ địa chính và Bản đồ địa chính, Phòng T4 quận nhận thấy ông B cha của ông N và ông B cha của ông T1 kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu không đúng số thửa thực tế sử dụng do 02 hộ dân có họ tên và chữ lót giống nhau, diện tích 02 thửa đất tương đối nhau nên 02 hộ kê khai đăng ký không đúng số thửa do 02 hộ đang sử dụng dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện T trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000136 ngày 18/8/1992 cho ông Nguyễn Văn B là cha ông T1 tại thửa đất 807 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000189 ngày 18/8/1992 cho ông Nguyễn Văn B là cha ông No tại thửa đất 806 là không đúng vị trí, không đúng về đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định. Đến năm 2010, ông Nguyễn Văn B là cha của ông Thành lập thủ tục đo đạc hợp thửa và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 807 và thửa 808 nêu trên. Quá trình thực hiện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận không thực hiện đo đạc thực tế thửa 807 và thửa 808 mà chỉ thực hiện việc trích sao địa chính thửa 807 và thửa 808, nên tại thời điểm năm 2010 các cơ quan chức năng không

phát hiện ông Nguyễn Văn B là cha ông T1 sử dụng không đúng vị trí đất nên dẫn đến việc Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00155 ngày 20/4/2010 đối với thửa 272 (thửa 807 hợp thửa 808 và đổi thành thửa 272) cho ông Nguyễn Văn B sinh năm 1947 cũng không thực hiện đúng 01 phần về đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất đối với phần diện tích 1754m² thửa 298 được đổi từ thửa 807. Phần còn lại thửa 272 diện tích 7312m² được đổi từ thửa 808 là vẫn đúng đối tượng và nguồn gốc đất. Do việc sử dụng đất tại thửa 807 vào năm 2010 đổi thành thửa 298, sau đó hợp vào thửa 272 và đổi thành thửa 272, đến năm 2019 thửa gốc 807 đổi thành thửa 272 là không đúng vị trí, đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất như nêu trên nên dẫn đến việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Tấn T1 tại thửa đất 272 diện tích 1754m² đất chuyên trồng lúa nước cũng không thực hiện đúng về đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Hoàng V1 trình bày*: Ông và bà Trần Hoàng P1 trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn cách đây hơn hai năm. Từ năm 2020, bà P1 về Cần Thơ sinh sống nhưng ông không biết địa chỉ vì thường xuyên thay đổi nhà trọ, không có cách gì liên hệ được. Đối với việc chuyển nhượng đất thông qua môi giới ông có mua của ông Nguyễn Tấn Thành P2 đất khoảng hơn 9.000m^2 số thửa đất và giá cả bao nhiêu thì ông cũng không nhớ vì ông mua đầu tư kinh doanh nhưng ông đã giao tiền xong cho ông T1 và ông T1 cũng sang tên cho ông đứng tên. Do đất đầu tư nên ông không trồng trọt, sử dụng gì chỉ để đó chờ có lời thì bán. Một thời gian sau, ông T1 gặp ông và đề nghị mua lại phần đất khoảng 1.754m^2, giá cả bao nhiêu thì lâu quá ông cũng không nhớ. Vợ chồng ông khi đó đã nhận đủ tiền đất ông T1 trả và ông cũng đã sang tên đất cho ông T1 vì lúc đó đất trống ông không sử dụng nên chỉ sang tên không cần giao đất, việc mua bán đã thực hiện xong, từ đó đến nay giữa hai bên không phát sinh tranh chấp. Phần còn lại thì ông bán cho người khác. Tóm lại, ông và bà P1 mua bán đất với ông T1 đã thực hiện xong, vợ chồng ông cũng không yêu cầu gì trong phần đất này và cũng không liên quan nhưng đất ông bán cho ông T1 thì ông T1 sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C trình bày*: Năm 2010, ông Nguyễn Văn B sinh năm 1947 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Lệ L2 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 272 cho con là ông Nguyễn Tấn T1. Sau khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, ông Nguyễn Tấn T1 được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00183 ngày 12/05/2010.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00183, ông Nguyễn Tấn Thành L3 Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 272, diện tích 9066,0m² cho ông Chế Hoàng V1. Sau khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 22/02/2019, ông V1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành

phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04488. Năm 2019, ông Chế Hoàng V1 lập thủ tục đo đạc tách thửa 272 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04488 để chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Tấn T1 diện tích 1754,0m² và một phần diện tích 7312,0m² chuyển nhượng cho bà Thái Thị Thu H1. Sau khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định bà Thái Thị Thu H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04799 ngày 09/9/2019 tại thửa đất 574, tờ bản đồ số 42, diện tích 7312m², ông Nguyễn Tấn T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 ngày 09/9/2019 tại thửa đất 272, diện tích 1.754m². Căn cứ quy định tại Điều 79 và khoản 3 Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Tấn T1 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

* Tại Bản án sơ thẩm số 111/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1754m^2, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Tấn T1 đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lệ .

Công nhận cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.659,3m^2, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 01, được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000139 ngày 18/8/1992 do ông Nguyễn Văn B đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Phần đất này hiện do ông B, bà L1 quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 199/TTKTTNMT ngày 22.12.2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C. *(Đính kèm)*

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Tấn T1 đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 000139 ngày 18/8/1992 do ông Nguyễn Văn B đứng tên để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định (nếu có).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 09/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V1, bà P1, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có cung cấp tài liệu là bản photo sổ mục kê ruộng đất quyển số 1 ngày và năm không

rõ thể hiện tờ bản đồ số 1 trang số 33, 34 và sổ đăng ký ruộng đất quyển số 02 ngày 29/12/1992 ở trang số 38 có đóng dấu của Trung tâm C1, sau đó Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ gửi đến Trung tâm C1 – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C để xác định nguồn chứng cứ trên là đúng.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.754m^2, trước là thửa 807 diện tích 1905m^2 được đổi thành thửa 298 diện tích 1754m^2 giảm 151m^2, thửa 808 có diện tích 7131m^2 được đổi thành thửa 272 có diện tích 7312m^2 tăng 181m^2 của ông Nguyễn Văn B là cha ruột của bị đơn, sau đó ông B làm thủ tục xin hợp các thửa đất trên lại là thành 272 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2010, trong quá trình làm thủ tục hợp thửa đất, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường quận T4 có tiến hành đo đạc, xác minh hiện trạng sử dụng đất vào ngày 18/3/2010 có sự chứng kiến của các hộ lân cận xác định đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, nguyên nhân của sự chênh lệch diện tích của hai thửa là do cán bộ đo đạc không chính xác, sau đó phòng Tài nguyên và Môi trường quận T4 có Tờ trình số 284/TTr-PTNMT ngày 29/3/2010 để gửi Ủy ban nhân dân quận T về việc điều chỉnh diện tích và hình thể thửa đất trong hồ sơ địa chính cho ông Nguyễn Văn B là cha ruột của bị đơn, sau khi hợp thửa xong đến ngày 27/4/2010 vợ chồng ông B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, sau khi ông T1 được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/5/2010 đến ngày 22/11/2018 ông T1 đã chuyển nhượng hết thửa 272 cho ông Chế Hoàng V1, sau khi ông V1 nhận chuyển nhượng xong được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đã chuyển nhượng một phần 272 cho bà Thái Thị Thu H1 vào ngày 12/8/2019 với diện tích 7312m^2, phần còn lại có diện tích 1754m^2, ông V1 chuyển nhượng là cho bị đơn ông T1. Trong quá trình hợp thửa, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, cơ quan chuyên môn cũng đã đo đạc, xác minh, xác định vị trí thửa đất, Ủy ban nhân dân phường T cũng xác định quá trình sử dụng ổn định không có tranh chấp nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà trên.

[5]. Từ những tài liệu, chứng cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định khi hợp thửa, tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 807, thửa 808 là có xác minh, đo đạc thực tế xảy ra trong thời gian dài từ năm 2010 đến năm 2019 nhưng nguyên đơn cũng như gia đình nguyên đơn không có ý kiến gì đối với sự việc trên trong khi cho rằng nguyên đơn sử dụng từ trước đây đến năm 2021 bị đơn không cho sử dụng nữa thì mới bắt đầu không sử dụng.

[6]. Như vậy, Công văn số 1968/UBND-NC ngày 28/7/2023 của Ủy ban nhân dân quận T cho rằng việc lập thủ tục đo đạc hợp thửa và cấp đổi lại Giấy đất tại thửa 807 và thửa 808 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không thực hiện đo đạc thực tế mà chỉ thực hiện việc trích sao địa chính nên tại thời điểm năm 2010 các cơ quan chức năng không phát hiện ông Nguyễn Văn B là cha ruột bị đơn sử dụng không đúng vị trí đất nên dẫn đến việc Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đối với thửa 272 cho ông Nguyễn Văn B cũng không thực hiện đúng một phần về đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất là chưa đủ căn cứ, bởi vì trong hồ sơ hợp thửa, tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều thể hiện có đo đạc, xác minh, xác định vị trí đất và xác nhận quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Vì vậy trong trường hợp cấp sai đối tượng, không đúng vị trí thì cơ quan chuyên môn sẽ phát hiện từ thời điểm năm 2010. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[7]. Mặt khác, tại Báo cáo số 19/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cũng như Công văn số 2078/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại sổ mục kê ruộng đất do Trung tâm C1 thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C cung cấp tại quyển số 1, tờ bản đồ số 1, trang số 33 thể hiện ông Nguyễn Văn B là cha của bị đơn có 03 thửa đất gồm thửa 806 diện tích 1585m^2, thửa 807 diện tích 1905m^2 và thửa 808 diện tích 7131 tát cản ba thửa đề sử dụng chính thức, tại trang số 34 thể ông Nguyễn Văn B chỉ có thửa 832 diện tích 187m^2, nhưng sổ đăng ký ruộng đất quyển số 02 ngày 29/12/1992 ở trang số 38 thể hiện ông Nguyễn Văn B là cha ruột của nguyên đơn ngoài thửa 832 có thêm một thửa 806 diện tích 1585m^2. Từ đó, ông B đã đi kê khai đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế phần đất là của ông Nguyễn Văn B cha ruột của bị đơn như sự thừa nhận của nguyên đơn.

[8]. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định hiện nay nguyên đơn cũng không có sử dụng phần đất đang tranh chấp, bị đơn không có chiếm đất và giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó việc nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.754m^2 là của nguyên đơn và các anh chị em ruột của nguyên đơn là không có căn cứ.

[9]. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào công văn trả của Ủy ban nhân dân quận T, lời khai của nguyên đơn và lời khai các người làm chứng mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[10]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[11]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[12]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định.

[13]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn khoản 1 Điều 29 của 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.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 về việc sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế gồm bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1754m^2, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04800 ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Tấn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lệ .

Công nhận cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.659,3m^2, loại đất LUC, thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 01, được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000139 ngày 18/8/1992 do ông Nguyễn Văn B đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Phần đất này hiện do ông B, bà L1 quản lý, sử dụng.

Do ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L1 là người đang quản lý, sử dụng đất nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra vấn đề buộc giao đất.

(*Kèm theo vị trí, kích thước phần đất được thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 199/TTKTTNMT ngày 22/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C*).

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000139 ngày 18/8/1992 do ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1936 đứng tên để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1947 bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1950 đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 8.000.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu và ông đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0004443 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cần Thơ.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 không phải chịu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí, trả lại cho ông B, bà L1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004056 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 không phải chịu 300.000 đồng. Trả lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005044 ngày 10/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cần Thơ.

7. Bản án này 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 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 4- Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 4-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định