

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: 478/2026/DS-PT

Ngày: 21/5/2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy, kiến nghị thu hồi giấy chứng 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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Dũng

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 19 và 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 731/2026/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số B, tổ C khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hà T

Địa chỉ:

B:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1950. (chết ngày 04/10/2025)

Địa chỉ: B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vợ ông T1)

Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1976; (con ông T1)

Cùng địa chỉ: Số B, tổ C khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị Thu B1, sinh năm 1978; (con ông T1)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1981; (con ông T2)

Địa chỉ: Ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1988. (con ông T2)

Địa chỉ: Số B, tổ C khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà N1, bà Thu B1, bà Thu T3, bà Thu H là ông: Trần Văn Đ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người thừa kế của ông T3 là Luật sư: Nguyễn T12, đoàn Luật sư thành phố C .

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là ông Nguyễn Thành Ú.

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1949.

Địa chỉ: C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C là Luật sư: Nguyễn T12, đoàn Luật sư thành phố C.

4. Ông Ngô Hoàng H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và ông H1 là ông Trần Văn Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C và ông H1 là Luật sư: Nguyễn T12, đoàn Luật sư thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963 (vợ ông S).

3. Ông Nguyễn Tấn T4, sinh năm 1986 (con ông S).

4. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1983 (con ông S).

Cùng địa chỉ: C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1976 (vợ ông H1).

6. Em Ngô Hoàng Diễm M, sinh năm 2008.

Cùng địa chỉ: B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1971 (con ông C).

8. Bà Ngô Thị Hồng H3, sinh năm 1970 (con dâu ông C).

9. Bà Nguyễn Hồng T6, sinh năm 1994 (cháu ông C).

10. Em Nguyễn Ngọc B2, sinh năm 2023 (chất của ông C).

Cùng địa chỉ: C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

11. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vợ ông T3).

12. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1988 (con ông T3).

13. Em Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 2010 (cháu ông T3).

14. Em Nguyễn Ngọc Bảo T7, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

15. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

16. Ông Nguyễn Văn T8.

Địa chỉ: Số B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

17. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Tổ A, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T:
ông Mai Văn Đ1 (có đơn xin vắng)

18. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Địa chỉ: Số I, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ. (vắng)

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C, ông Ngô Hoàng H1, ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, ông Võ Hà T trình bày:

Ông B được ông nội là ông Nguyễn Văn C1 (T10 hay Nguyễn Văn T9 đã chết) cho phần đất có tổng diện tích 6790m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01768.QSDĐ do UBND thành phố C cấp ngày 10/11/1995. Trong phần đất này có phần đất với diện tích 1001m² tại thửa 334, tờ bản đồ số 02 ngày 17/6/2022 ông B đã xin cấp

lại giấy chứng nhận QSDĐ và đã tặng cho con trai của ông tên là Nguyễn Văn Q diện tích 300m² và ông Q đã được chỉnh lý sang tên ngày 11/8/2022.

Trên phần đất tranh chấp hiện có 04 gia đình bị đơn đang sinh sống gồm: Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn S, ông Ngô Hoàng H1. Sở dĩ 04 gia đình đang sinh sống trên phần đất này là do trước đây ông có cho 04 gia đình này ở nhờ do các gia đình này không có đất sinh sống. Do phần đất này ông B đã cho con trai của ông và con ông cần có nơi sinh sống, ổn định nên ông yêu cầu 04 gia đình di dời trả đất lại cho ông nhưng 04 gia đình này lại không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nhiều lần thỏa thuận không thành nên ông B có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình các bị đơn di dời trả lại phần đất lại cho ông B, ông B đồng ý hỗ trợ di dời theo quy định.

Đại diện bị đơn – ông T1, ông C, ông H1 có ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông T1, ông C và ông Nguyễn Văn B là anh em ruột. Phần đất ông B yêu cầu là phần đất do ông nội của các ông là ông Nguyễn Văn T9 (đã chết) đã cho các ông cùng nhau sinh sống. Các ông T1, C đã sống trên phần đất này từ khi sinh ra đến nay. Việc ông B – nguyên đơn được cấp giấy CNQSDĐ các bị đơn không biết đến khi vụ việc được hòa giải tại địa phương bị đơn mới biết nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSDĐ.

Với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Các bị đơn gồm ông T1, ông C, ông H1 có đơn phản tố, phản tố bổ sung cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn Văn C yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số C, tổ C khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ diện tích 155,1m², được đánh ký tự C,J,G,H của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; công nhận quyền sử dụng đất cấp kênh theo phương thẳng trước mặt tiền nhà ông C đã sử dụng ổn định từ trước đến nay diện tích khoảng 30m²; Ông C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 số vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

+ Ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ diện tích 113m² được đánh ký tự E của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố C; công nhận quyền sử dụng đất cấp kênh theo phương thẳng trước mặt tiền nhà ông T1 đã sử dụng ổn định từ trước đến nay diện tích khoảng 40m²; Ông T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 số vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

+ Ông Ngô Hoàng H1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ diện tích 51,8m² được đánh ký tự F của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 số vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và Giấy CNQSDĐ ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

Đại diện bị đơn – ông S có ông Nguyễn Thành Ú trình bày: Ông T1, ông C và ông Nguyễn Văn B, ông S là anh em ruột. Phần đất ông B khởi kiện ông S có nguồn gốc do ông nội của nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Văn T9 (hay tên: Nguyễn Văn T10, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn C2, C3) (đã chết) đã cho ông S. Ông S đã sống trên phần đất này từ khi sinh ra đến nay và năm 2004 gia đình ông S cũng được Nhà nước cấp cho 01 căn nhà tình thương trên phần đất này. Việc ông B – nguyên đơn được cấp giấy CNQSDĐ bị đơn không biết đến khi vụ việc được hòa giải tại địa phương bị đơn mới biết nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSDĐ.

Với yêu cầu của nguyên đơn thì ông S không đồng ý.

+ Ông S có đơn phản tố yêu cầu: Công nhận cho ông Nguyễn Văn S quyền sử dụng đất tọa lạc tại số C, tổ C, khu vực T, phường T, quận B, TP ., diện tích 71.4m² được đánh ký tự A trong Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Công nhận cho ông Nguyễn Văn S được quyền quản lý, sử dụng phần đất cấp kênh theo phương thẳng trước mặt tiền nhà ông Nguyễn Văn S đã sử dụng ổn định từ trước đến nay; Ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931, số vào sổ cấp GCN: CS09956 do Sở T cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B, chỉnh lý ngày

11/08/2022 và Giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, sổ vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1 có đơn yêu cầu độc lập như sau:

Công nhận cho ông Ngô Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Thu N1 quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực T, phường T, quận B, TP ., diện tích 51,8m² được đánh ký tự F trong Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ông Ngô Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Thu N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931, sổ vào sổ cấp GCN: CS09956 do Sở T cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B, chỉnh lý ngày 11/08/2022 và giấy CNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, sổ vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q có đơn yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả cho ông diện tích đất 74.9m² tại thửa 663 tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), tại vị trí được đánh ký tự J theo Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ có công văn số 65/UBND-KT ngày 30/7/2025 nêu rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và TSGLVĐ số phát hành DE090931, sổ vào sổ cấp giấy CN CS 09956 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/6/2022 nên Ủy ban nhân dân phường T không có ý kiến. Đồng thời có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C có công văn số 1923/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 29/8/2025 phúc đáp thư mời ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ như sau: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) ký cấp giấy chứng nhận số DE 090931, đối với thửa đất 261, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.001m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ và ký cấp giấy chứng nhận số DE 162431, sổ vào sổ CS10154, đối với thửa đất số 663, tờ bản đồ số 19, diện tích 300m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 75 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc buộc bị đơn và gia đình di dời trả lại phần đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 19, theo giấy chứng nhận số DE 090931, sổ vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/6/2022, đất tọa lạc tại tổ C, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại vị trí E của Bản trích đo 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn B hỗ trợ ông Nguyễn Văn T1 và gia đình di dời số tiền 263.492.500 đồng (hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn C và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại vị trí C,G,H của Bản trích đo 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại số C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn B hỗ trợ ông Nguyễn Văn C và gia đình di dời số tiền 307.963.000 đồng (ba trăm lẻ bảy triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn S và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại vị trí A của Bản trích đo 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại số C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn B hỗ trợ di dời ông Nguyễn Văn S và gia đình số tiền 42.429.000 đồng (bốn mươi hai triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng).

- Buộc ông Ngô Hoàng H1 và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí F của Bản trích đo 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Do ông H1 không đồng ý nhận số tiền ông Nguyễn Văn B hỗ trợ di dời nên không đặt ra xem xét.

Nguyên đơn đã hỗ trợ di dời nhà, vật kiến trúc trên đất cho các bị đơn gồm ông T1, ông C, ông S nên cho nguyên đơn được toàn quyền định đoạt đối với nhà, vật kiến trúc đó.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q buộc ông Nguyễn Văn C và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 162431, sổ vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022, cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Văn C và gia đình di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại vị trí J của Bản trích đo 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại số C, tổ C, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề ngày 27/02/2023, phản tố bổ sung đề ngày 30/7/2024 và ngày 16/9/2024 của bị đơn – ông Nguyễn Văn T1 về việc: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ diện tích 113m² được đánh ký tự E của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 sổ vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, sổ vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề ngày 27/02/2023, phản tố bổ sung đề ngày 30/7/2024 và ngày 16/9/2024 của bị đơn - ông Nguyễn Văn C về việc: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số C, tổ C khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ diện tích 155,1m², được đánh ký tự C,J,G,H của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 sổ vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, sổ vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề ngày 27/02/2023, phản tố bổ sung đề ngày 30/7/2024 và ngày 16/9/2024 của bị đơn - ông Ngô Hoàng H1 về việc: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C khu vực T, phường T, quận

B, thành phố Cần Thơ diện tích 51,8m² được đánh ký tự F của Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931 số vào sổ cấp GCN CS09956 do Sở TN và MT thành phố C cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B và Giấy CNQSDĐ ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề ngày 01/8/2024 của bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc: Công nhận cho ông Nguyễn Văn S quyền sử dụng đất tọa lạc tại số C, tổ C, khu vực T, phường T, quận B, TP ., diện tích 71.4m² được đánh ký tự A trong Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông Nguyễn Văn S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931, số vào sổ cấp GCN: CS09956 do Sở T cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B, chỉnh lý ngày 11/08/2022 và Giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn S về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cấp kênh theo phương thẳng trước mặt tiền nhà đã sử dụng ổn định từ trước đến nay.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập đề ngày 31/7/2024 của bà Nguyễn Thị Thu N1 về việc: Công nhận cho ông Ngô Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Thu N1 quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, tổ C, khu vực T, phường T, quận B, TP ., diện tích 51,8m² được đánh ký tự F trong Bản trích đo địa chính số 369/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Ông Ngô Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Thu N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE090931, số vào sổ cấp GCN: CS09956 do Sở T cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B, chỉnh lý ngày 11/08/2022 và giấy CNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Q số DE 162431, số vào sổ cấp GCN CS10154 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/8/2022.

8. Đình chỉ yêu cầu độc lập đề ngày 20/5/2024 của ông Nguyễn Văn T8 về việc yêu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 76,1m² do ông Nguyễn Văn B đã tặng cho.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo

Ngày 29/9/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn C, Ngô Hoàng H1 kháng cáo.

Ngày 29/9/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1 kháng cáo.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông T1, ông C, ông H1 cho rằng: Trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bị đơn đã ở trên đất, nguyên đơn không chứng minh được cho các bị đơn ở nhờ, nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T9 là ông nội của nguyên đơn và các bị đơn để lại cho các cháu nội cất nhà ở. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và ông Q thời điểm tặng cho năm 2022 đã có nhà của ông C xây dựng trên hai thửa đất 261 và 633 do vậy hợp đồng tặng cho không hiệu lực. Đối với bà N1 và ông H1 ở phía sau, đất này vẫn của ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 33/2020 của Tòa án tối cao công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và công nhận đất cho các bị đơn, đề nghị thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và ông Q để cấp lại cho các bị đơn đúng đối tượng sử dụng đất.

Đại diện ủy quyền của ông S đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông S, trên căn nhà tình thương của ông S được chính quyền địa phương hỗ trợ xây cất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B khi không có hợp đồng tặng cho là không đúng quy định.

Ông Nguyễn Văn Q yêu cầu ông C tháo dỡ căn nhà phía sau trả lại đất cho ông, ông đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời cho ông C theo giá chứng thư thẩm định của cơ quan nhà nước.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông Ngô Hoàng H1 về việc đề nghị áp dụng án lệ số 33/2020 của Tòa án tối cao công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Ông B có quá trình sử dụng đất tại thửa 261 như chuyển nhượng một phần cho ông T1, thế chấp ngân hàng và tặng cho ông Q, việc các bị đơn cho rằng cấp giấy sai đối tượng là không có căn cứ, căn cứ Luật đất đai 1993 nhà nước không công nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác quản lý sử dụng, trong thời gian dài ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bị đơn không có ý kiến phản đối. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Q không có ai yêu cầu tuyên bố vô hiệu, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông

B các bị đơn cho rằng không biết là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và người liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ giữ nguyên yêu cầu kháng nghị đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn ông T1, ông C, ông S, do quá trình sử dụng đất lâu dài, liên tục và ổn định trước khi ông B đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc khác nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T9 là ông nội của nguyên đơn và các bị đơn không phải của nguyên đơn được tặng cho hay nhận chuyển nhượng, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Hoàng H1. Viện kiểm sát phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn được sử dụng chung theo phần, do diện tích không đủ hạn mức tách thửa theo Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa...

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét sơ thẩm các vị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn S. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T9 (tên gọi khác Nguyễn Văn T10) để lại cho cháu nội là ông B, ông T1, ông C, ông S và ông K xây dựng nhà ở (5 anh em ruột). Năm 1966 ông T9 được chế độ cũ cấp giấy chứng nhận các thửa D⁷⁶, G⁷⁶ DT1^{M98S70T.V}. Năm 1985 ông T9 chết, năm 1993 ông B đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 4 thửa 334,332,319 và 256 tổng diện tích là 6.790m² nguồn gốc kê khai ông nội để lại, năm 1995 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2022 cấp đổi lại giấy, cùng năm 2022 ông B tặng cho ông Q 300m² đất tại thửa 334 được đổi thành thửa 261 có diện tích 1.100m².

Trên thửa có 5 căn nhà đang sinh sống, gồm nhà của ông B, ông S, ông K, ông T1, ông C. Ông B cho rằng ông được ông nội là ông T9 tặng cho năm 1995 (biên bản hòa giải tại UBND phường T BL- 11, BL -40), tuy nhiên ông T9 đã

chết năm 1985 thì không có việc tặng cho quyền sử dụng đất ông B, ông B không cung cấp được giấy tờ tặng cho quyền sử dụng đất, thời điểm trước khi ông B kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C, ông T1, ông S đã xây dựng nhà ở trên đất của ông T9 và được cấp hộ khẩu tại các căn nhà đang ở. Ông B cho rằng cho ông C, ông T1, ông S ở nhờ trên đất nhưng không nhớ những người này ở từ thời gian nào, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc cho ở nhờ, căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 05/4/2023 của Hội đồng định giá xác định trên thửa đất số 261 có 5 căn nhà của 4 bị đơn và ông K đều là nhà kiên cố với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch cenamic, nhà của ông H1 do ông T1 cho phần đất phía sau nối liền với nhà của ông T1 mới xây cất giá trị còn lại 97% do mới xây dựng vào năm 2022 điều này thể hiện không có việc nguyên đơn cho các bị đơn ở nhờ trên đất mà các bị đơn đã ở ổn định từ trước đến nay và quan xây dựng mới và sửa chữa nhiều lần trên đất của ông T9.

Cấp sơ thẩm nhận định áp dụng khoản 2 Điều 2 Luật đất đai 1993 về việc nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai, để buộc các bị đơn tháo dỡ di dời nhà trả đất lại cho ông Nguyễn Văn B là không phù hợp. Bởi lẽ đất của ông T9 từ sau năm 1975 không bị đưa vào tập đoàn trong quá trình trang trải ruộng đất của nhà nước, đất của ông T9 không bỏ hoang, nhà nước không quản lý, lý do trên đất ông T9 vẫn đang canh tác, quản lý, sử dụng và cho các cháu nội xây dựng nhà ở ổn định, liên tục, ngay tình, công khai trong khoảng thời gian dài đến nay mà không có sự phản đối của ông T9 và ông B, mặc khác năm 1993 ông B đi kê khai đăng ký ghi nguồn gốc kê khai là ông nội để lại chứ không phải được tặng, cho, thừa kế hay nhà nước giao đất có thu tiền hay không thu tiền sử dụng đất...

Do vậy, việc ông B tự đi kê khai đứng tên quyền sử dụng đất cả những phần đất có nhà của các bị đơn tại thửa 261 là không đúng quy định. Xét quá trình sử dụng đất của các bị đơn từ năm 1995 được cấp sổ hộ khẩu tại căn nhà xây dựng trên phần đất tranh chấp đến nay là 31 năm, nên có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn, theo diện tích đo vẽ thực tế tại bản trích đo địa chính số 364/TTKTTNMT ngày 10/4/2024, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09956 thửa số 261 do Sở T (nay là Sở N cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B) để cấp lại diện tích được công nhận cho các đương sự theo quy định.

Đối với căn nhà của ông C tại vị trí j nằm trên thửa 663 tách từ thửa 261 ông B tặng cho ông Q, tuy nhiên thời điểm tặng cho đã tồn tại căn nhà của ông C cơ

quan chuyên môn chỉ chỉnh lý và cắt trên bản đồ không thực hiện đo đạc thực tế, nên không biết được trên đất của ông Q được tặng cho có một phần căn nhà của C. Do vậy việc tặng cho này ngay từ đầu đã có một phần vô hiệu vì ông C4 quản lý sử dụng một phần đất thửa 261 của ông T9 để lại đến nay, nên Hội đồng xét xử không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chỉ kiến nghị các cơ quan chuyên môn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10154 thửa số 663 tờ bản đồ số 19 do Sở T cấp ngày 08/8/2022 cho ông Nguyễn Văn Q với diện tích 74,9m² tại vị trí J, đồng thời công nhận cho ông C được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Đối với kháng cáo của bà N1 và ông H1 (là con ruột và con rể của ông T1) yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ ông bà không phải là hàng thừa kế của ông T9, không có thời gian sử dụng đất đồng thời cũng không có quyền đối với phần đất, tuy nhiên phần đất ông H1 bà N1 đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là do ông T1 canh tác, quản lý và sử dụng trên đất của ông nội để lại, nên có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí F cho ông T1, hiện nay ông T1 đã chết phần đất này được giao lại cho các đồng thừa kế là vợ và con của ông T1 quản lý sử dụng.

Từ những nhận định trên. Xét kháng cáo của các bị đơn ông T1, ông C, ông S là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 -Cần Thơ. Chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T1, ông C. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Ngô Hoàng H1.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn C.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu N2.

Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐ-VKS -DS ngày 30/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Cần Thơ).

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Hoàng H1

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về công nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn S về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận và giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 diện tích 164,8m² gồm vị trí E và F (ông T1 đã chết) có các thừa kế của ông T1 nhận phần đất này gồm bà N, bà N2, bà Thu T2, bà Thu B1 và bà Thu H).

Công nhận và giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C diện tích 154,4m² gồm vị trí C và J (phần C nằm trên thửa 261, phần J nằm trên thửa 663)

Công nhận và giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S diện tích 71,4m² gồm vị trí A.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 364/TTKTTTMT ngày 10/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09956 thửa số 261 do Sở T (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp ngày 17/6/2022 cho ông Nguyễn Văn B). Để chỉnh lý lại diện tích theo quyết định của bản án.

Kiến nghị các cơ quan chuyên môn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10154 thửa số 663 tờ bản đồ số 19 do Sở T (nay là Sở nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp ngày 08/8/2022 cho ông Nguyễn Văn Q để chỉnh lý lại diện tích theo quyết định của bản án.

Ông C, Ông S và các đồng thừa kế của ông T2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất đã được Tòa án công nhận.

Đình chỉ yêu cầu độc lập đề ngày 20/5/2024 của ông Nguyễn Văn T8 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 76,1m² do ông Nguyễn Văn B đã tặng cho.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí trích đo địa chính, phí trích lục hồ sơ: số tiền 5.810.000 đồng (năm triệu tám trăm mười nghìn đồng) ông Nguyễn Văn B phải chịu, ông B đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Ông Ngô Hoàng H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002037 ngày 01/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ) thành án phí.

Bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002883 ngày 05/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ) thành án phí.

Ông Nguyễn Văn Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp theo biên lai thu số 0000223 ngày 12/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ) thành án phí.

Ông Nguyễn Văn T8 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002716 ngày 20/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp theo biên lai thu số 0003799 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 21/5/2026.

