

**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: 133/2026/DS-PT

Ngày: 06/3/2026

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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang.

Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – 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: Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 06 tháng 3 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 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: 43/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Khả Thiện T, sinh năm 2001; Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

2. Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1948;

2. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1971;

Cùng cư trú tại: Ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Khả Đ, là Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Khả Đ thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

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

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1939
2. Ông Nguyễn Văn B sinh năm 1963
3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968
4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972
5. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1973
6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975
7. Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1974
8. Chị Nguyễn Thị S1, sinh năm 1992
9. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị M là: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Bùi Khả Thiện T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Cha mẹ bà Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Văn H2 (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Ông H2, bà C có tạo lập được tài sản là phần đất có diện tích 43.949m² tại các thửa 247, 295, 294, 293, 308, 304, 309, 102, 743, 742 tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang; được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00109 cấp ngày 26/4/1998 do hộ Nguyễn Văn H2 đứng tên. Năm 1996, bà X được cha mẹ cho phần đất tại thửa 308 và 309 diện tích 1.470m², bà X có cất nhà và sử dụng ổn định. Năm 2017, bà X có cho bà Nguyễn Thị S và con trai bà S là ông Nguyễn Thanh V ở nhờ phần đất có chiều ngang khoảng 12m, chiều dài khoảng 06m với tổng diện tích khoảng 68m² tại thửa 309, bà S và ông V có cất 01 căn nhà tạm để ở. Lúc cho bà S ở nhờ, bà X có nói cho bà S ở đến hết đời của bà S thì trả đất lại. Quá trình sử dụng, phía bà S rào phần đất lại không cho bà X sử dụng lối đi ra vào nhà nên phát sinh tranh chấp. Khi Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế thì phía bà S, ông V có chỉ thêm phần đất ngang giáp lộ đến giáp phần đất của ông Nguyễn Quốc Q, diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 613,9m². Nay bà Nguyễn Thị X yêu cầu bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Thanh V phải trả cho bà Nguyễn Thị X phần đất*

theo đo đạc thực tế có diện tích 613,9m² tại thửa 308, 309 tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Nguồn gốc đất bà đang sử dụng là của cha chồng bà là cụ Nguyễn Văn G (chết năm 1990) để lại cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1973. Chồng bà là Nguyễn Văn C1 (chết năm 1985), sau đó bà vẫn tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay. Năm 1993, bà cho con là Nguyễn Thanh V đi kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nhưng chính quyền địa phương lúc đó trả lời chưa cấp giấy được, lý do đất viên lang, bãi bồi. Năm 2013, có đoàn đo đạc xuống đo lại phần đất này thì bà Nguyễn Thị X có chỉ ranh và thống nhất ranh cho đoàn đo đạc và chờ được cấp giấy. Năm 2016, bà có cất 01 căn nhà để ở, khi đó không có ai tranh chấp gì. Năm 2023, do chưa được cấp giấy nên Nguyễn Thanh V có liên hệ với Ủy ban nhân dân xã L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì được trả lời do bản đồ đo đạc chưa đúng nên tiếp tục hẹn lại. Đến năm 2024, thì phía gia đình bà X có cất nhà ở phía sau nhà bà trên phần đất cập ranh với đất của bà đang sử dụng thì hai bên mới phát sinh tranh chấp. Nguyên nhân tranh chấp là vì bà X cho rằng phần đất bà đang ở là của ông Nguyễn Văn H2 cha của bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đòi lại. Từ trước đến nay, gia đình bà vẫn sử dụng và cất nhà ở ổn định không ai tranh chấp. Nay bà X yêu cầu đòi lại phần đất này là không đúng vì nguồn gốc phần đất này là của bà đã sử dụng liên tục từ năm 1973 đến nay trên 50 năm. Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận cho bà được quyền sử dụng ổn định phần đất theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 613,9m² tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh V trình bày: Trước đây bà Nguyễn Thị X không có ở trên phần đất này, phần đất bà X đang sử dụng là của ông Nguyễn Văn H2 trước đây làm nhà máy chà gạo, đến năm 1996 thì bà X mới về ở tạm nhà của ông H2. Lúc ông H2 còn sống thì bà S có cho ông H2 mượn phần đất để sử dụng làm lối đi ra vào nhà kích thước ngang 02m. Đến năm 2000, bà X về Bạc Liêu sinh sống nên để lại căn nhà cũ và nền nhà cho con bà X sử dụng; lối đi này mẹ ông cũng đồng ý cho phía gia đình bà X mượn đất để sử dụng. Năm 2024, con bà X cất nhà ở kiên cố thì mới phát sinh tranh chấp. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà Nguyễn Thị S được sử dụng ổn định phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 613,9m² tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn

Thị M, bà Nguyễn Thị Ê, chị Nguyễn Thị S1, chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị X. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V.

3. Công nhận cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X do bà Nguyễn Thị X là người đại diện, được quyền sử dụng đất diện tích 426,4m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa 308, 309, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang). Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (I) trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 105/CHK ngày 12/9/2025 của Công ty cổ phần Đ1 (kèm theo).

4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V được quyền sử dụng đất diện tích 187,5m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa 309, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang). Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (I) trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 105/CHK ngày 12/9/2025 của Công ty cổ phần Đ1 (kèm theo).

5. Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X do bà Nguyễn Thị X là người đại diện số tiền 48.842.062đ (bốn mươi tám triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn không trăm sáu mươi hai đồng).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn ông V kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như việc chấp nhận việc 6 người có quyền và nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà X theo Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024 trước khi Tòa án thụ lý vụ án là không phù hợp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm giải quyết khi một phần diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án chưa qua hòa giải ở cơ sở là vi phạm tố tụng. Đồng thời, cấp sơ thẩm không ban hành thông báo thụ lý bổ sung đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cũng như xác định quyền sử dụng đất của ông H2 là không đúng đối tượng vì đất tranh chấp được cấp cho hộ gia đình ông H2. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà S vắng mặt nên đình chỉ xét xử phúc thẩm với yêu cầu kháng cáo của bà S. Xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận do bản án đã tuyên công nhận cho bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V được quyền sử dụng đất diện tích 187,5m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa 309, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ và buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn là vi phạm Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh H và Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố C vì diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm tại địa bàn xã L thì phải từ 300 m² trở lên nhưng bản án tuyên cho bị đơn tách thửa với diện tích 187,5m², loại đất LNK là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần phải sửa bản án theo hướng không công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bị đơn, đối với căn nhà của bị đơn do thời điểm bị đơn xây dựng nguyên đơn không ngăn cản nên cần buộc nguyên đơn trả giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá thể hiện là 145.931.160 đồng lại cho bị đơn để bị đơn di dời đi nơi khác. Đối với phần cây trồng trên đất tại phiên tòa

phúc thẩm nguyên đơn đồng ý trả giá trị theo kết quả định giá là 28.160.000 đồng lại cho bị đơn và dành thời gian lưu cư cho bị đơn là 01 năm để bị đơn di dời đến nơi ở mới. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp quy định pháp luật, có lợi cho bị đơn nên cần được ghi nhận. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông V, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ theo hướng không công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bị đơn, buộc nguyên đơn trả giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá thể hiện là 145.931.160 đồng lại cho bị đơn để bị đơn di dời đi nơi khác. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá là 28.160.000 đồng lại cho bị đơn và dành thời gian lưu cư cho bị đơn là 01 năm để bị đơn di dời đến nơi ở mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V trả lại phần đất tranh chấp tại một phần thửa 308, 309. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do bà S có đơn kháng cáo nên căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà S.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn ông V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Bị đơn ông V kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận việc 6 người có quyền và nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho bà X theo Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024 là không phù hợp, vì vụ án tranh chấp này được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vào ngày 19/10/2024 nhưng giấy ủy quyền cho bà X là trước ngày Tòa án thụ lý nên việc ủy quyền này là không phù hợp. Xét thấy, tại Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024 có ghi nhận “Bằng văn bản này chúng tôi ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X thay mặt tôi tham gia giải quyết vụ kiện tranh chấp tài sản của cha chúng tôi là ông Nguyễn Văn H2 để lại tại Tòa án nhân dân các

cấp cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án”. Như vậy, nguồn gốc đất đang tranh chấp trong vụ án này có quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H2, ông H2 đã chết nên 6 người có quyền và nghĩa vụ liên quan là con của ông H2 có văn bản ủy quyền cho nguyên đơn và tại văn bản ủy quyền này đã xác định rõ việc bà X tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho 6 người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp. Ngoài ra, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng có một phần đất chưa qua hòa giải ở cơ sở là vi phạm tố tụng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, phía nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung từ khởi kiện ban đầu là yêu cầu bị đơn trả 68m² nay bổ sung yêu cầu khởi kiện là 613,9m² và phía bị đơn cũng có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp là 613,9m² cho bị đơn. Như vậy, các đương sự có đơn yêu cầu giải quyết nên theo Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án chỉ thụ lý giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự, việc các bên đương sự xác định phần đất đang tranh chấp đúng vị trí phía bị đơn đang sử dụng, nhưng quá trình giải quyết vụ án, phần đất tranh chấp có giảm hay tăng diện tích nhưng xác định đúng vị trí đất tranh chấp hiện do chính bị đơn đang quản lý sử dụng thì cũng không cần phải thực hiện lại thủ tục tiền tố tụng là hòa giải tại cơ sở. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng việc cấp sơ thẩm không ban hành thông báo thụ lý bổ sung đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không phù hợp nhưng chính bị đơn cũng biết có việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn cũng có đơn phản tố đối với yêu cầu thay đổi khởi kiện đó nên không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Từ những phân tích trên, bị đơn ông V kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản đã được xem xét, thẩm định ở cấp sơ thẩm. Do đó, phần đất tranh chấp có diện tích 613,9m² thuộc một phần thửa 308, 309 theo Mảnh trích đo địa chính số: 23/CHK ngày 06/3/2025 của Công ty cổ phần Đ1; đất tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang và kết quả thẩm định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 480/2025/92/CT-TW ngày 03/4/2025 của Công ty cổ phần T4, được sử dụng làm căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Thứ ba: Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn G (chết năm 1990 là cha chồng bà S) để lại cho vợ chồng bà S sử dụng từ năm 1973 cho đến nay. Năm 1993, bà S cho con là Nguyễn Thanh V đi kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cho rằng từ khi gia đình sử

dụng đất cho đến nay, ông V không thực hiện thủ tục nộp thuế đất và ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp. Trong khi đó, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ đã xác định được nguồn gốc phần đất này trước đây là của ông Nguyễn Văn T2 (C) canh tác một thời gian thì để lại cho ông Nguyễn Văn H2 canh tác (ông T2 là anh ruột của ông H2). Sau đó ông H2 là người trực tiếp quản lý và canh tác đất, đến ngày 26/11/1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00109 do hộ Nguyễn Văn H2 đứng tên, trong đó có thửa 308, 309 (Biên bản xác minh ngày 18/7/2025 (bút lục 95)). Như vậy, cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn là phù hợp.

Thứ tư: Bị đơn ông V cho rằng ngoài phần đất tranh chấp này, bị đơn ông V có phần đất đối diện với đất đang tranh chấp và đất đó ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã tuyên công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất diện tích 187,5m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa 309, tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ và buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn là không phù hợp. Bởi lẽ, tại Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh H và Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của UBND thành phố C thì diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm tại địa bàn xã L phải có diện tích từ 300 m² trở lên. Do đó, cần phải sửa bản án theo hướng không công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bị đơn. Đối với căn nhà của bị đơn đang xây dựng trên đất tranh chấp, do thời điểm bị đơn xây dựng nguyên đơn không ngăn cản nên cần buộc nguyên đơn trả giá trị căn nhà cho bị đơn theo Chứng thư thẩm định giá là 145.931.160 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm ba mươi một ngàn một trăm sáu mươi đồng). Đồng thời, trên đất bị đơn có trồng cây nên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn là 28.160.000 đồng (Hai mươi tám triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý dành thời gian lưu cư cho bị đơn 01 năm để bị đơn di dời đến nơi ở mới là tự nguyện nên ghi nhận.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Đối với kháng cáo của bị đơn ông V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:**

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh V.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V.

Công nhận cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X do bà Nguyễn Thị X là người đại diện, được quyền sở hữu căn nhà, cây trồng trên đất và quyền sử dụng đất có diện tích 613,9m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa 308, 309 tờ bản đồ số 6; tọa lạc tại ấp F, xã L, thành phố Cần Thơ (địa chỉ cũ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang). Diện tích, kích thước thể hiện tại vị trí (I), (I) trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 105/CHK ngày 12/9/2025 của Công ty cổ phần Đ1 (kèm theo và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2025).

- Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X do bà Nguyễn Thị X là người đại diện có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền 174.091.160 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm chín mươi một ngàn một trăm sáu mươi đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thời gian lưu cư cho phía bị đơn là 1 năm kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V phải chịu 6.200.000đ (sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Thanh V nộp để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị S được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010588 lập ngày 21/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Cần Thơ) thành án phí.

Bà Nguyễn Thị X được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010239 lập ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Cần Thơ).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003613 ngày 25/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn ông V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003262 ngày 18/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thanh Giang Hà Thị Phương T3

Phan Thị Tuyết M1

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 12 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 12 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

