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: 180/2026/DS-PT
Ngày: 18 - 3 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tài sản gắn liền với 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 16 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 123/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vương Viên T, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu vực 6, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn Ư, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024), (có mặt).

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

1. Ông Đinh Công I, sinh năm 1931; địa chỉ: Số 1038, Tổ 17, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Bà Võ Thị A, sinh năm 1932; địa chỉ: Số 1038, Tổ 17, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Bà Vương Hoàng Y, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu vực 6, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

4. Ông Vương Hoàng K, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu vực 6, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

5. Ông Trần Văn D, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp 7, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Xà Phiên, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

6. Ông Trần Thanh U, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

7. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

8. Ông Trần Văn Ư, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

9. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là xã X, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

10. Bà Phạm Hồng Ă, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang (đã chấm dứt hoạt động).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã L: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Đường 3/2, Khu vực 2, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Vương Viên T trình bày:

Vào ngày 07/01/2011, ông Vương Viên T và bà Đinh Thị Tuyết H (đã chết) nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Phạm Thành Ê (đã chết) và bà Huỳnh Thị B phần đất có kích thước chiều ngang 6,5m, chiều dài 18,75m, diện tích là 121,9m^2. Ông Vương Viên T và bà Đinh Thị Tuyết H đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01469 ngày 28/01/2011, thửa đất số 73. Sau khi bà Đinh Thị Tuyết H chết vào ngày 29/01/2022 thì các đồng thừa kế thống nhất để lại cho ông Vương Viên T được quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, ông Vương Viên T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 14/6/2022. Chiều ngang giáp lề lộ đã được cặm hai trụ đá làm ranh, còn ở phía sau

thì các bên chưa cặm trụ đá, sau đó ông T phát hiện bị đơn bà H làm hàng rào tạm kéo lưới B40 lấn qua phần đất của ông T. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, ông Vương Viên T yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bị lấn chiếm là khoảng 19,1m^2 và di dời toàn bộ tài sản trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vương Viên T yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích tại vị trí (IIa) có diện tích 17,9m^2, không yêu cầu giải quyết phần (IIc) có diện tích 0,6m^2, (IIb) có diện tích 0,3m^2, (IId) có diện tích 0,85m^2, (Ib) có diện tích 2,2m^2, vì không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vương Viên T. Đồng thời, yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ tài sản trên đất, thống nhất tự nguyện hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn số tiền 1.000.000 đồng.

- Ông Trần Văn Ư là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có liên quan đến một thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn.

Đối với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00297 thuộc thửa đất số 70, có diện tích 300m^2 được UBND huyện Long Mỹ cấp ngày 12/5/2004 cho ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị H. Sau khi ông Trần Văn O chết vào ngày 17/5/2015 thì các đồng thừa kế thống nhất để lại cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, bà Nguyễn Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 01/12/2016. Nguồn gốc phần đất gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay, theo bản tự khai ngày 27/8/2024, đại diện bị đơn trình bày, khi ông T nhận chuyển nhượng miếng đất thì không có ký giáp ranh với gia đình bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ư thừa nhận chữ ký phần ghi chú "Phía Nam giáp: Trần Văn O" trong "Biên bản mô tả ranh giới thửa đất" (theo hiện trạng sử dụng đất) ngày 13/12/2010 là của ông Trần Văn O.

Theo bị đơn, phần đất của bà H đã sử dụng ổn định từ trước năm 1985 cho đến nay, không có thay đổi và tranh chấp. Bà Nguyễn Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 cho đến nay. Phần đất của ông T là do nhận chuyển nhượng của bà B. Tách ra từ một phần thửa của bà B. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì bà B, ông T không có tranh chấp với bị đơn bà H. Trường hợp tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà B và ông T có chỉ ranh qua phần đất của bà H thì các bên đã tranh chấp từ năm 2011. Trong khi phần đất tranh chấp gia đình bà H đã ổn định sử dụng từ trước đến nay.

Hiện nay phần đất đã được rào lưới B40 nhưng không kiên cố, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ư từ chối nhận hỗ trợ di dời của ông T số tiền 1.000.000 đồng và trình bày, nếu Tòa án công nhận đất tranh chấp cho ông T thì bị đơn sẽ tự di dời hàng rào. Bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công I, bà Võ Thị A, bà Vương Hoàng Y, ông Vương Hoàng K cùng trình bày:

Các đương sự thống nhất ý kiến với ông Vương Viên T, mọi việc tranh chấp để ông T toàn quyền quyết định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D, ông Trần Thanh U, ông Trần Thanh P cùng trình bày:

Các đương sự ủy quyền cho ông Trần Văn Ư làm người đại diện để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Vương Viên T và xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B, bà Phạm Hồng Ă cùng trình bày:

Vào khoảng năm 2010-2011, đương sự có chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 6,5m, chiều dài 18,75m cho ông Vương Viên T. Giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện xong. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không có liên quan đến bà B, bà Thắm nên trong vụ án này không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Long Mỹ, thành phố Cần Thơ) trình bày:

Tại Công văn số 1215/UBND-NNMT ngày 01/4/2025 của UBND thị xã Long Mỹ có ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Viên T và bà Đinh Thị Tuyết H là đúng trình tự, thủ tục. Đối với phần đất cấp cho ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị H không có hồ sơ cấp giấy nên không có ý kiến về trình tự, thủ tục cấp giấy. Đối với phần đất ngoài định mức được cấp cho các hộ dân thì phần đất còn lại do Nhà nước quản lý.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 236 của Luật Đất đai; Điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Viên T.

[2] Công nhận phần đất tại vị trí (IIa) có diện tích 17,9m^2 cho nguyên đơn ông Vương Viên T (Có Mảnh trích đo địa chính số 100/CHK ngày 15/9/2025 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam kèm theo).

[3] Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H (có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Ư) giao phần đất có diện tích 17,9m^2 và có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của bà Nguyễn Thị H trên đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn ông Vương Viên T.

[4] Không xem xét giải quyết trong vụ án này phần đất tại các vị trí (IIc) có diện tích 0,6m^2, (IIb) có diện tích 0,3m^2, (IId) có diện tích 0,85m^2, (Ib) có diện tích 2,2m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 100/CHK ngày 15/9/2025 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam.

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

Ngày 30/9/2025, bị đơn bà H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Chiều ngang đất ông là 6,5m, đất đang tranh chấp nhưng bị đơn lấp mương và làm hàng rào lấn qua đất ông vào năm 2022, không phải làm hàng rào vào năm 2015, khi bị đơn lấp mương và làm hàng rào ông không hay biết, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Tòa án sơ thẩm nhận định đất nguyên đơn, bị đơn đều thiếu và không trích lục được hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông O nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Đất của nguyên đơn chiều ngang 6,5m là tính từ giáp đất của bị đơn kéo qua phía bên kia, không phải kéo ngược qua đất của bị đơn, đất của bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 1985 tới nay, bị đơn không có lấn ranh mà do tách thửa đất từ bà B. Đất tranh chấp từ khoảng năm 2010 – 2011, đất tranh chấp nhưng không cơ quan nào giải quyết, nên bị đơn lấp mương và làm hàng rào từ khoảng năm 2015, khi làm hàng rào không có cho ông T hay, bị đơn không có lấn ranh của nguyên đơn, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án theo hướng không công nhận và buộc bà H trả cho ông T phần đất có diện tích 17,9m^2 như án sơ thẩm đã tuyên.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ư cho rằng: Bị đơn không có lấn đất của nguyên đơn, bị đơn làm hàng rào là đúng ranh đất, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, bị đơn bà Nguyễn Thị H có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công I, bà Võ Thị A, bà Vương Hoàng Y, ông Vương Hoàng K, ông Trần Thanh P, bà Huỳnh Thị B, bà Phạm Hồng Ă, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn bà H là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không công nhận và buộc bà trả cho ông T phần đất có diện tích 17,9m^2 như án sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy, theo đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng phần đất tranh chấp là của bị đơn, do bị đơn đang sử dụng. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (BL số 85) xác định:

[3.1] Về vị trí phần đất tranh chấp được các bên xác định tại vị trí ghi chú (IIa) có diện tích 17,9m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 100/CHK. Cụ thể chiều ngang phần đất tranh chấp một đầu có kích thước là 0,34m; một đầu có kích thước 1,55m. Đối với ranh giáp lề lộ các đương sự thống nhất lấy điểm trụ hàng rào làm cố định kéo dài ra phía sau, nguyên đơn chấp nhận phần đất bị thiếu khi xác định vị trí nêu trên. Phần đất nguyên đơn đang sử dụng không tranh chấp có diện tích 103,2m^2 (trong đó, kích thước một đầu có chiều ngang là 6,05m, một đầu có chiều ngang 4,94m, chiều dài 18,75m), phần đất tranh chấp có diện tích 17,9m^2 (trong đó, kích thước một đầu có chiều ngang là 0,34m, một đầu có chiều ngang 1,55m, chiều dài 18,75m). Như vậy, khi cộng phần đất sử dụng ổn định và phần đất tranh chấp 103,2m^2 + 17,9m^2 = 121,1m^2 (trong đó, kích thước một đầu có chiều ngang là 6,05m + 0,34m = 6,39m), một đầu có chiều ngang 4,94m + 1,55m = 6,49m, chiều dài 18,75m) thì đất của nguyên đơn còn thiếu 121,9m^2 - 121,1m^2 = 0,8m^2. Phần đất của bị đơn sử dụng ổn định có diện tích 289,3m^2, như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 70 thì đất của bị đơn còn thiếu 10,7m^2. Tuy nhiên, phần đất thửa đất này theo Công văn số 1686/VPĐKĐĐ-KTĐC&TTLT ngày 12/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang xác định hiện không có lưu trữ hồ sơ nêu trên cấp cho ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị H. Công văn số 1215/UBND-NNMT ngày 01/4/2025 của UBND thị xã Long Mỹ cũng không xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị H có đúng trình tự, thủ tục hay không. Trong khi đó, cũng tại Công văn số 1215/UBND-NNMT ngày

01/4/2025 của UBND thị xã Long Mỹ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Viên T và bà Đinh Thị Tuyết H là đúng trình tự, thủ tục.

[3.2] Về nguồn gốc đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ gia đình bà B. Tại Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND ngày 19/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang đối với công tác quản lý, sử dụng đất đai tại khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (khu đất huyện đội Long Mỹ cũ) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Huỳnh Thị B vượt hạn mức diện tích 100m^2. Nay hộ bà B đã chuyển nhượng hết diện tích đất 300m^2 nêu trên cho người khác. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và theo khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định *"Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai"*. Như vậy, tại thời điểm ông Vương Viên T và Đinh Thị Tuyết H nhận chuyển nhượng đất từ gia đình bà B vào năm 2010 thì nguyên đơn không thể biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B là có đúng pháp luật hay không. Do đó, nguyên đơn được xác định là ngay tình.

[3.3] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Khi nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm giao dịch chuyển nhượng với gia đình bà B thì đã xác lập "Biên bản mô tả ranh giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất)" ngày 13/12/2010. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ư thừa nhận chữ ký phần ghi chú "Phía Nam giáp: Trần Văn O" trong biên bản nêu trên là của ông Trần Văn O. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo biên bản nêu trên đã có bảng "Sơ đồ mốc giới thửa đất" có thể hiện thửa đất nguyên đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận có chiều ngang 6,5m, chiều dài 18,75m, điều này là phù hợp với thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định đất tranh chấp từ khoảng năm 2020 – 2011, nhưng vào năm 2015 bị đơn lấp mương và làm hàng rào nhưng cũng không có sự chứng kiến và thống nhất ranh đất với nguyên đơn, nên đã lấn qua đất của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 47 Điều 3, khoản 5, 8 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà H sinh năm 1949 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và tài sản gắn liền với đất của Tòa án nhân dân quận khu vực 12 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Viên T.

2.2. Công nhận phần đất tại vị trí (IIa) có diện tích 17,9m^2 cho nguyên đơn ông Vương Viên T (Mảnh trích đo địa chính số 100/CHK ngày 15/9/2025 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

2.3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H giao trả phần đất có diện tích 17,9m^2 và có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hoặc đập bỏ toàn bộ tài sản của bà Nguyễn Thị H trên đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn ông Vương Viên T.

2.4. Không xem xét giải quyết trong vụ án này đối với phần đất tại các vị trí (IIc) có diện tích 0,6m^2, (IIb) có diện tích 0,3m^2, (IId) có diện tích 0,85m^2, (Ib) có diện tích 2,2m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 100/CHK ngày 15/9/2025 của Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam.

2.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 4.205.000 đồng (Bốn triệu hai trăm linh năm nghìn đồng), do ông Vương Viên T đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ

nộp số tiền 4.205.000 đồng (Bốn triệu hai trăm linh năm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Vương Viên T.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 12 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 12 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn