

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 507/2026/DS-PT

Ngày: 27/5/2026

V/v: “Tranh chấp đòi lại 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 Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- 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 27 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 203/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2026/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1944. (Vắng mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1975. (Vắng mặt).

1.3. Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1982. (Có mặt).

Cùng nơi cư trú số C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn bà T, bà N, ông G: Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975. Nơi cư trú ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

1.4. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1971. Nơi cư trú số A, đường P, khu dân cư T, phường T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn L – Công ty L1 – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình V, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thu B, sinh năm 1964. Cùng nơi cư trú số C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền các bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973. Nơi cư trú số E, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình tố tụng như sau:

Vào năm 1972, ông Nguyễn Thanh K (chết năm 2018) - là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T và là cha của các nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G – có mua của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H1 02 (hai) căn nhà số B và 22/3 thuộc khu phố A, thị xã C, tỉnh Phong Dinh - nay là số C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Việc mua bán nhà, đất này được Ủy ban hành chính khu phố A, thị xã C, tỉnh Phong Dinh chứng thực vào ngày 25 tháng 5 năm 1972 với nội dung: “ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H1 là chủ đất và chủ 02 (hai) căn nhà số B và 22/3 thuộc khu phố A ưng thuận bán cho chủ mua ông Nguyễn Thanh K với giá 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng bạc chẵn). 02 (hai) căn nhà cách nhau một vách tường nhỏ có chiều dài chung là 18 thước, ngang 03 thước, trước có một cái sân chạy dài đến con đường ngăn cách một con rạch và hai cây xoài, phía sau có một cái hầm và cuối có một cây xoài”.

Đến ngày 16 tháng 3 năm 2007, ông Nguyễn Thanh K và bà Nguyễn Kim T được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150103169 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 13, diện tích 86,8m². Riêng phần đất phía sau có “một cái hầm và cuối có một cây xoài” chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại vị trí “cái hầm” đã bị phía bị đơn tự ý xây tường rào và xây dựng nhà trọ lấn chiếm quyền sử dụng đất có diện tích 37,5m² (chiều ngang 3,2 mét, chiều dài 11,7 mét) của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà trọ trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm có diện tích là 37,5m² (chiều ngang 03 mét, chiều dài 11,7 mét).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050554 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10 tháng 4 năm 1990 cho bị đơn.

Phần trình bày của bị đơn:

Năm 1998, vợ chồng bị đơn có mua của vợ chồng ông Trương Hữu N1, bà Lưu Thị Ngọc B1 01 (một) căn nhà số C, đường T, phường A, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) – nay là số C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ như sau:

Theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 12 năm 1998 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) thì vợ chồng ông Trương Hữu N1, bà Lưu Thị Ngọc B1 chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn quyền sử dụng đất có diện tích 290,6m² thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 113474-5-9, diện tích 290,60m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050554 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 20 tháng 02 năm 1998 với là 58.000.000 đồng (năm mươi tám triệu đồng).

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở được Phòng C tỉnh Cần Thơ chứng nhận vào ngày 25 tháng 12 năm 1998 thì: “ông Trương Hữu N1, bà Lưu Thị Ngọc B1 có bán 01 (một) căn nhà trệt, cấu trúc bằng vật liệu tạm, khung cột gỗ, vách tole, lá riêng, nền lót gạch hoa, mái lợp lá và tole là chủ đất cho vợ chồng ông Vũ Đình V (tức Vũ Đức V1), bà Nguyễn Thu B với giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)”.

Đến ngày 10 tháng 4 năm 1999, ông Vũ Đình V và bà Nguyễn Thu B được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401050554 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 113474-5-09, diện tích 290,60m².

Vì vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn sử dụng đúng diện tích đất do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 20 tháng 02 năm 1998 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050554.

Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường những cây hoa màu đã bị gia đình nguyên đơn chặt phá (yêu cầu này bị đơn không có làm đơn phản tố).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G về việc buộc bị đơn ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thu B yêu phải tháo dỡ, di dời nhà trọ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 37,5m² (chiều ngang 03 mét, chiều dài 11,7 mét).

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ – nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp số tiền là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) – đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, các nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số

43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Thanh G thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo là chỉ yêu cầu tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất có diện tích 18,2m² theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C được xác định là phần tranh chấp có vị trí A. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T2 đã sử dụng ổn định từ năm 1972 và đăng ký kê khai để cấp quyền sử dụng đất là 105m², tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 người ký giáp ranh không phải là gia đình nguyên đơn, sau đó chuyển nhượng cho bị đơn cũng không có đo đạc lại nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cho bị đơn không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của các nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về phạm vi xét xử: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà trọ trả lại quyền sử dụng đất lần chiếm có diện tích là 37,5m² (chiều ngang 03 mét, chiều dài 11,7 mét). Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050554 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 10 tháng 4 năm 1990 cho bị đơn. Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung này đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật: Từ yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất - ranh

giới giữa các bất động sản liền kề là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần rút kinh nghiệm.

[1.3]. Về xác định tư cách đương sự: Các nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thanh K, chết năm 2018. Khi ông Nguyễn Thanh K chết, di sản của ông Nguyễn Thanh K chưa được chia thừa kế theo quy định nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được quyền thực hiện việc khởi kiện khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G với tư cách nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Về thủ tục kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 8 năm 2025, các nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ là trong thời hạn kháng cáo 15 ngày, đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5]. Về việc thay đổi một phần kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, không trái quy định pháp luật cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn:

[2.1.1]. Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Năm 1972, ông Nguyễn Thanh K là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T và là cha của các nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H1 02 căn nhà số B và 22/3 thuộc khu phố A, thị xã C, tỉnh Phong Dinh nay thuộc số nhà C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ có chiều ngang 03 mét, chiều dài chung là 18 mét, phía trước nhà có một cái sân chạy dài đến con đường ngăn cách bởi một con rạch và hai cây xoài, còn phía sau nhà có một cái hầm và cuối phần đất có một cây xoài. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình nguyên đơn đã nộp thuế sử dụng đất trên diện tích 105m², ngoài ra theo sổ kê khai diện tích và nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp của Chi cục thuế thành phố C cũng thể hiện gia đình nguyên đơn sử dụng và đóng thuế 105m². Đến năm 2003, ông Nguyễn Thanh K và nguyên đơn bà Nguyễn Kim T làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần (không làm thủ tục cấp quyền sử dụng phần đất “có một cái hầm”) trong quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H1 và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng thửa đất số 230, có diện tích 86,8m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150103169 vào ngày 16/3/2007. Năm 2018, ông Nguyễn Thanh K chết, không để lại di chúc nên vợ là bà Nguyễn Kim T và các con là ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất tiếp tục

quản lý, sử dụng và đóng thuế trên tổng diện tích quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh K đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị H1 vào năm 1972. Như vậy, tuy phần đất có vị trí “một cái hầm” chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc sử dụng của các nguyên đơn được xác định là ngay tình, liên tục, ổn định từ ngày 25/5/1972 cho đến khi phát sinh tranh chấp. Vị trí phần đất “một cái hầm” theo Bản trích đo địa chính số 1015/VPĐKĐĐ ngày 18/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C được xác định là phần tranh chấp có vị trí A, diện tích 37m².

[2.1.2]. Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất của bị đơn: Nguồn gốc phần đất là của cụ Nguyễn Thanh T2 được cấp bằng khoán điền thổ vào ngày 19/9/1967, đến ngày 20/8/1986 cụ T2 chuyển nhượng là cho bà Nguyễn Thanh T3 đến ngày 20/02/1998 bà T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223, thửa 807, diện tích 122,20m², sau đó đến ngày 11/3/1998 bà T3 chuyển nhượng lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223, thửa 807, diện tích 122,20m² cho bà Lưu Thị Ngọc B1 và ông Trương Hữu N2 và được chỉnh lý ở mục III, đến ngày 25/12/1998, bà B1 và ông N2 chuyển nhượng lại cho bị đơn như hiện nay. Tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/12/1998 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) thì vợ chồng ông Trương Hữu N1, bà Lưu Thị Ngọc B1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn quyền sử dụng đất có diện tích 290,6m² thuộc thửa đất số 807, tờ bản đồ số 113474-5-9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050554 do Ủy ban nhân dân tỉnh C trước đây cấp ngày 20/02/1998.

[2.1.3]. Ngoài ra, khi đối chiếu lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401050223 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 20/02/1998 cho bà Nguyễn Thanh T3 là người đã chuyển nhượng lại thửa đất số 807 cho vợ chồng ông Trương Hữu N1, bà Lưu Thị Ngọc B1 thì ở thửa đất 807 chỉ có diện tích là 122,20m². Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà Lưu Thị Ngọc B1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 807 cho vợ chồng bị đơn thì kê khai tăng diện tích thửa đất số 807 lên thành 290,6m² bao trùm lên phần đất có “một cái hầm và cuối có một cây xoài” của ông Nguyễn Thanh K và bà Nguyễn Kim T.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng về nguồn gốc phần đất gia đình nguyên đơn đã chứng minh được là nhận chuyển nhượng của cụ T2 vào năm 1972 có xác nhận của chính quyền địa phương tại thời điểm đó và thực hiện nghĩa vụ nộp đóng đối với Nhà N3 và đây là các loại giấy tờ được quy định tại Luật đai quy định. Ngoài ra tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thấy rằng là sau khi bà B1, ông N1 nhận chuyển nhượng có lập biên bản đo đạc, thẩm tra xác minh có ký giáp ranh tứ cận, tuy nhiên đối với phần giáp ranh của nguyên đơn không có chữ ký của gia đình nguyên đơn chỉ có người tên Nguyễn Hữu T4 ký xác nhận, điều này chứng minh rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B1, ông N1 gia đình nguyên đơn hoàn toàn không biết, vì vậy sau khi bà B1, ông N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bị đơn cũng không có đo đạc thực tế và ký giáp với gia đình nguyên đơn. Về quá trình sử dụng đất, thấy rằng sau khi nguyên đơn nhận

chuyển nhượng từ năm 1972 sử dụng ngay tình, liên tục, ổn định từ ngày 25/5/1972 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, tỉnh Cần Thơ vào ngày 15/9/2003 là trên 50 năm, sau đó phát sinh tranh chấp với bị đơn và gia đình bị đơn xây dựng bức tường phía sau phần đất của nguyên đơn.

[4]. Xét về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thấy rằng nguồn gốc phần đất là của cụ Nguyễn Thanh T2 được cấp bằng khoán điền thổ vào ngày 19/9/1967, đến ngày 20/8/1986 cụ T2 chuyển nhượng là cho bà Nguyễn Thanh T3 phần chiều ngang là 03m, chiều dài là 30m, trên đất có căn nhà chiều ngang 03m, chiều dài 09m, diện tích trồng hoa màu là 63m² bằng khoán số 606, đối chiếu với hình thể của thửa đất 606 là hình vuông phù hợp với diện tích mà bà T3 nhận chuyển nhượng chiều ngang là 03m, chiều dài là 30m, đến ngày 20/02/1998 bà T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223 thửa 807 có diện tích 122,20m², sau đó đến ngày 11/3/1998 bà T3 chuyển nhượng lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223 thửa 807 diện tích 122,20m² cho bà Lưu Thị Ngọc B1 và ông Trương Hữu N2 và được chỉnh lý ở mục III, đến ngày 25/12/1998, bà B1 và ông N2 chuyển nhượng lại cho bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 290,6m² với hình thể thửa đất chữ L, trong khi hợp đồng mua bán nhà ở ngày 11/3/1998 giữa bà Nguyễn Thanh T3 với vợ chồng bà B1 ông N1, hợp đồng mua bán nhà ở giữa vợ chồng bà B1 ông N1 với vợ chồng ông Vĩnh đề theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223 thửa 807 có diện tích 122,20m². Mặt khác ngày 12/11/1997, bà T3 lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B1 phần đất 290,6m² theo giấy chứng nhận thửa 606, ngày 12/12/1998 vợ chồng bà B1 ông N1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 290,6m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223 nhưng trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401050223 chỉ được cấp diện tích 122,20m² điều này là phù hợp với nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất của các bên là 122,20m². Như vậy quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T3 cho vợ chồng bà B1 rồi từ vợ chồng bà B1 cho bị đơn còn nhiều mâu thuẫn, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn không chính xác.

[5]. Từ các phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở và cũng không có căn cứ nào để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề nên so sánh việc sử dụng đất thực tế với diện tích được quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, dẫn đến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng quy định.

[6]. Tại phần đất tranh chấp, bị đơn đã tự ý xây dựng hàng rào bằng gạch nên phải buộc tháo dỡ, di dời để trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 1015/VPĐKĐĐ ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

[7]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[8]. Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 án:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G về việc yêu cầu bị đơn ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thu B trả lại phần đất có diện tích 18,2m² tại vị trí A theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

2. Buộc bị đơn ông Vũ Đình V và bà Nguyễn Thu Ba P tháo dỡ hàng rào được xây bằng gạch có chiều ngang 3.20m tại vị trí phía sau phần đất của nguyên đơn giáp với phần đất đang tranh chấp vị trí A để trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 18,2m² tại vị trí A theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự để điều chỉnh lại cho đúng diện tích như trên. Các đương sự nêu trên được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 18,8m² tại vị trí B theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 287/VPĐKĐĐ ngày 25/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: Tổng cộng là 9.340.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50%. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thu Ba P trả lại số tiền 4.670.000 cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 5.813.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001256 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ. Như vậy các nguyên đơn được nhận lại số tiền 5.513.000 đồng.

- Bị đơn ông Vũ Đình V, bà Nguyễn Thu B được miễn án phí theo quy định.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh G được nhận lại tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002819 ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án này có hiệu lực thi hành ngày 27 tháng 5 năm 2026.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV1;
- Phòng THADS KV1;
- THADS TP . Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quốc Định