

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: 421/2026/DS-PT

Ngày: 08/5/2026

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
bị lấn, chiếm và yêu cầu hủy 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Bà Lê Thị Thọ

- 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: Ông Trần Thanh
Vũ - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố cần Thơ xét xử phúc
thẩm trực tuyến vụ án thụ lý số: 337/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026
về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025
của Toà án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 490/2026/QĐPT-DS
ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1950. (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp S, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L** (L3), sinh năm 1949. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã K, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Thạch K1**, sinh năm 1963. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
3. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
4. Ông **Nguyễn Văn K2**, sinh năm 1984. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
5. Ông **Nguyễn Văn L1**, sinh năm 1986. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
6. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1991. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
7. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
8. Cháu **Nguyễn Thế M**, sinh năm 2010. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
9. Ông **Nguyễn Văn Ú** (Út N), sinh năm 1979. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
10. Bà **Võ Thị T2**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
11. Ông **Nguyễn Trường G**, sinh năm 1988. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
12. Ông **Nguyễn Hoài N1**, sinh năm 2004. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
13. Ông **Nguyễn Văn Q**. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.
14. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1956. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã A, thành phố Cần Thơ.
15. Bà **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1958. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp C, xã K, thành phố Cần Thơ.
16. Ông **Nguyễn Văn H1**. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.
17. Bà **Nguyễn Thị D1**, sinh năm 1965. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.
18. Bà **Nguyễn Thị T3**. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ.
19. Bà **Nguyễn Thị N3**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp S, xã K, thành phố Cần Thơ.
20. Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp H, xã A, thành phố Cần Thơ.
21. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Cần Thơ). (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2023 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông Nguyễn Văn D có phần đất diện tích 04 công tầm 03m và một bờ kênh thủy lợi ngang 02 tầm, dài 18 tầm tọa lạc ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (trước khi sáp nhập) có nguồn gốc là đất gốc của gia đình và gần với phần đất của bà Nguyễn Thị L (L3). Bà Nguyễn Thị L (L3) có phần đất 05 công tầm 03 mét. Do nhu cầu sử dụng đất cho thuận tiện thì ông Nguyễn Văn D với bà Nguyễn Thị L (Láng) thỏa thuận đổi đất với nhau. Cụ thể vào năm 1980, hai bên đã thỏa thuận ông Nguyễn Văn D đổi 04 công tầm 03 mét và một bờ kênh thủy lợi chiều ngang 02 tầm dài 18 tầm cho bà Nguyễn Thị L (Láng) và ông Nguyễn Văn D nhận 04 công tầm 03 với một lối đi ngang 03 tầm dài hết đất (Từ phần đất ruộng chạy dài xuống xóm chòi).

Sau khi đổi đất, các bên canh tác trên phần đất của mình. Riêng bà Nguyễn Thị L (Láng) còn lại 01 công tầm 03m thì chuyển nhượng cho nhiều người.

Sau khi đổi đất cho nhau thì ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L (Láng) đều canh tác trên các phần đất này. Riêng diện tích của bà Nguyễn Thị L (Láng) còn lại 01 công tầm 3m thì bà Nguyễn Thị L (Láng) bán (chuyển nhượng) cho nhiều người, cụ thể: năm 1977 bà Nguyễn Thị L (L) bán (chuyển nhượng) cho ông Trần Văn S, đến năm 1979 ông Trần Văn S bán (chuyển nhượng) lại cho bà Nguyễn Thị T4 (T), đến năm 1981 thì bà Tám L2 bán (chuyển nhượng) lại cho ông Nguyễn Văn T5 (là cha của ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn K). Sau đó, ông Nguyễn Văn T5 mất thì phần đất này do các con của ông T5 là ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn V quản lý sử dụng.

Việc ông Nguyễn Văn D đổi một bờ kênh thủy lợi chiều ngang 02 tầm chiều dài 18 tầm và bà Nguyễn Thị L (Láng) đổi cho ông Nguyễn Văn D một lối đi chiều ngang 03 tầm chiều dài hết đất (từ phần đất ruộng chạy dài xuống bờ sông X, phần lối đi này nằm trong diện tích 3 tầm đất còn lại của bà Nguyễn Thị L (L) thì các chủ mua đất của bà Nguyễn Thị L (L) gồm ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T6 (T), ông Nguyễn Văn T5 và cả ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn V đều công nhận và không tranh chấp gì kể từ năm 1980. Việc tới sử dụng lối đi đã đổi với bà Nguyễn Thị L (Láng) thì những người cao tuổi sống xung quanh đó cũng đều biết rõ.

Đến năm 2013, ông Nguyễn Văn D làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông Nguyễn Văn D tại thửa số 26, tờ bản đồ số 39, diện tích 5.961m², tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và đã được UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp GCNQSDĐ BL 713367, số vào sổ cấp giấy CH00367 ngày 08/01/2013 cho ông Nguyễn Văn D2. Riêng đối với phần lỏi đi ông Nguyễn Văn D chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận được vì thời điểm đó ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn V đi làm ở tỉnh khác không có mặt tại địa phương để ký giáp ranh. Tuy nhiên, lỏi đi này vẫn do gia đình ông Nguyễn Văn D quản lý sử dụng để làm đường vận chuyển cây trái.

Đến năm 2021 thì ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn K về địa phương và bắt đầu có hành động bao chiếm bằng rào cây toàn bộ lỏi đi này của ông Nguyễn Văn D. Ông Nguyễn Văn D có đến gặp ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn V yêu cầu tháo dỡ rào chắn và trả lại phần lỏi đi cho ông Nguyễn Văn D nhưng ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn V không đồng ý. Sự việc được ông Nguyễn Văn D khiếu nại đến Chính quyền địa phương nhưng hòa giải không thành. Năm 2021, ông Nguyễn Văn D có khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và xác định được phần diện tích đất làm lỏi đi của ông Nguyễn Văn D bị ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn K bao chiếm cụ thể ông Nguyễn Văn V bao chiếm 116,3m² (thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn V quản lý sử dụng) và ông Nguyễn Văn K bao chiếm 126,1m² (thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39 do ông Nguyễn Văn V quản lý sử dụng). Sau đó, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do ông Nguyễn Văn D vắng mặt khi tham gia tố tụng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D xác định do yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn K trả lại phần đất 126,1m² thuộc thửa số 24 và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất này. Qua kết quả Tòa án xác minh xác định được phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn T5 thuộc thửa số 437 (tờ bản đồ số 92-94) và một phần của thửa số 470 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Đ (Vĩnh). Vì vậy ông mới đưa ra yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V trong biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2021 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L3 và ông Huỳnh Văn Đ1 là vợ chồng, ông Đ1 là cậu ruột của ông V. Cha của ông V là ông Nguyễn Văn T5 (Hai T7, đã chết cách đây khoảng 20 năm) và bà Huỳnh Thị P (đã chết cách đây khoảng 02 năm). Ông T7 và bà P có tổng cộng 12 người con. Phần đất trước đây là đất ruộng mà ông D đã cải tạo thành đất vườn có diện tích khoảng 04 công tầm 03m nằm ở phía trong có nguồn gốc trước đây là của bà L3 được ông ngoại của ông V (cha ruột của ông

Đ1, cha chồng của bà L3) cho, sau đó lý do gì ông D được quản lý, sử dụng phần đất này (do đổi đất, sang, cho tặng...) thì ông V không rõ vì đó là chuyện riêng của bà L3 và ông D. Phần đất này ông D đã quản lý, sử dụng trên 30 năm và không có tranh chấp gì với ai, kể cả với gia đình ông V. Phần đất bờ kênh ở dưới sông X chiều ngang khoảng 12 tầm, chiều dài khoảng 12 tầm diện tích khoảng hơn 01 công tầm 03m cũng có nguồn gốc trước đây là của bà L3 được ông ngoại của ông V cho. Sau đó, bà L3 sang cho ông Hai S1 (Xái) (hiện nay còn sống và cư trú tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng), ông Hai S1 (Xái) sang đất lại cho bà Tám L2 (hiện nay còn sống và cư trú tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng), rồi bà T6 Lệ sang đất lại cho ông T7. Lúc ông T7 còn sống thì cách đây trên 30 năm (khoảng năm 1985-1986) ông T7 cho một nửa diện tích cho ông V và một nửa diện tích cho ông Nguyễn Văn K (em ruột của ông V), phần đất của ông V trước đây có 01 căn nhà là do ông T7 cất cho ông V ở, sau khi ông T7 chết thì con ông V có vợ ra ở riêng nên ông V cất thêm 01 căn nhà là cặp bên cho gia đình con của ông V ở, khoảng năm 2009 Nhà nước có cất cho ông V 01 căn nhà tình thương trên đất, do nhà tình thương bị hư hỏng không ở được nên cuối năm 2020 ông V có cất 01 căn nhà tường trên đất, phần đất của ông K cũng có 01 căn nhà là của ông K do ông K cất. Việc bà L4 sang đất cho ông Hai S1 (Xái), rồi ông Hai S1 (X) sang đất lại cho bà Tám L2, rồi bà Tám L2 sang đất lại cho ông T7 trước khi bà L3 giao đất cho ông D. Khi sang đất từ bà L3 qua cho ông Hai S1 (Xái), bà Tám L2, ông T7 đều không có ai nói gì về việc chừa lối đi có chiều ngang 03 tầm như ông D trình bày theo đơn khởi kiện.

Hiện nay bà L3 và ông D nói có chừa lối đi là không đúng, vì hai người chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì để chứng minh. Bên cạnh đó bà L3 giao đất cho ông D cũng là sau thời điểm bà L3 sang đất nêu trên. Đối với việc có lối đi qua đất là do từ trước đến nay bà L3, ông Hai S1 (Xái), bà Tám L2, ông T7, ông V, ông K chỉ cho ông D đi nhờ. Tại hòa giải cơ sở ông Hai S1 (Xái), bà Tám L2 cũng đã xác nhận vấn đề này. Phần đất lối đi nằm trong giấy CNQSD đất của ông V chứ không có nằm trong giấy CNQSD đất của bà P. Trước khi ông V cất nhà thì ông D có qua hỏi ông V để xin sang lại phần đất lối đi ngang 3m nhưng ông V không đồng ý mà nói là ông D muốn đi bằng lối đi này thì cứ đi chứ sang bán thì ông V không vì đất của ông V hẹp quá. Hơn nữa, hiện nay ngoài lối đi tranh chấp thì ông D cũng đã sang lại của ông Nguyễn Văn P1 (cháu ruột của ông D) phần đất có chiều ngang 04m nằm giáp với đất của ông V. Hiện nay ông D có làm đường nước trên phần đất này để dẫn nước vô phần đất ở phía trong. Ông D hoàn toàn có thể sử dụng phần đất này để đi từ phần đất ruộng phía trong ra ngoài đường lộ nằm trên bờ kênh sông X ở phía ngoài nhưng ông D thích đi lối đi qua đất ông V hơn do phần đất sang của ông P1 có đi qua một cái mương nước khó khăn cho việc đi lại mà ông D không muốn bắt cầu để đi. Sau khi ông V không

đồng ý sang lại phần đất lối đi cho ông D thì ông D đã thừa ông V ra áp, xã nên ông V làm hàng rào nhưng khi ông D có nhu cầu đi thì ông V vẫn cho ông D đi qua chứ không có ngăn cản gì. Hiện nay, phần đất ruộng ông D đã cải tạo trồng dưa, bưởi chứ không có xây cất nhà cửa gì. Trên lối đi nêu trên không có cây cối, công trình xây dựng gì.

Phần đất của ông V thì ông V đã đi đăng ký và được cấp giấy CNQSD đất vào khoảng năm 1986-1987, sau đó do phát hiện tên của ông V trong giấy CNQSD đất bị sai nên ông V đem nộp cho địa chính xã để điều chỉnh, do bận đi làm ăn xa nên cho đến nay ông V vẫn chưa đi lấy giấy CNQSD đất về. Phần đất của ông K thì còn nằm trong giấy CNQSD đất của bà P (mẹ ruột ông V và ông K) chưa được tách ra. Ông V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Nguyễn Văn K xác định có xây cất căn nhà chiều ngang 08m, chiều dài 10m trên phần đất của ông Nguyễn Văn Ú là em ruột của ông. Đất này là đất của ông Nguyễn Văn K, không phải đất của ông Nguyễn Văn V. Chi phí cất nhà tre – lá – cây – cột cau do những người ở cùng xóm cho tặng vì ông Nguyễn Văn K đang bệnh và điều trị bệnh lao phổi. Hoàn toàn không có bỏ chi phí gì cả. Riêng phần đất là đất của cha mẹ cho và ông Nguyễn Văn K tiếp tục cất nhà ở tạm để điều trị bệnh. Khi Tòa án giải quyết tranh chấp khi xác định phần đất của nguyên đơn thì ông đồng ý di dời

Bà Nguyễn Thị L3 ngày 18/5/2021:

Trước đây bà L3 có một phần đất tọa lạc tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha ông Đ1 cho bà L3 khoảng sau năm 1975. Việc cho đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ, không có ra chính quyền và cũng không có đo đạc thực tế diện tích đất; khi cho đất thì cha ông Đùm chưa được cấp giấy CNQSD đất. Phần đất bà L3 được cha của ông Đ1 cho có diện tích khoảng hơn 05 công tầm 03m gồm phần đất ruộng ở trên diện tích khoảng 04 công tầm 03m và phần đất bờ kênh ở dưới sông X chiều ngang 12 tầm, chiều dài 12 tầm diện tích khoảng hơn 01 công tầm 03m. Do sợ lính Campuchia vào lấy đất nên bà L3 có sang phần bờ kênh ở dưới sông cho một người đàn ông bên sông (không nhớ rõ họ tên, hiện nay còn sống hay đã chết cũng không rõ) với giá 10 gạ lúa, lúc sang bà L3 có nói với người đàn ông đó là phải chừa một lối đi có chiều ngang 03 tầm, chiều dài hết đất từ phần đất ruộng chạy dài ra phần đất bờ kênh sông X. Việc sang đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ, không có ra chính quyền và cũng không có đo đạc thực tế diện tích đất; khi sang đất thì bà L3 chưa được cấp giấy CNQSD đất. Sau này, người đàn ông đó đã sang lại phần đất bờ kênh sông X Chòi cho ông V và ông V là người đang quản lý, sử dụng như hiện nay.

Bà L3 không rõ lúc người đàn ông đó sang lại đất cho ông V thỏa thuận như thế nào, có nói với ông V về việc chừa lối đi hay không.

Sau đó, không nhớ rõ thời gian nào chỉ nhớ là cách đây khoảng hơn 30 năm, bà L3 có đổi phần đất nêu trên để lấy phần đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Văn D để liền canh, liền cư, thuận tiện cho việc canh tác, việc đổi đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ, không có ra chính quyền và cũng không có đo đạc thực tế diện tích đất, do hai bên tự thỏa thuận với nhau chứ không phải theo chủ trương gì của nhà nước. Lúc đổi đất thì bà L3 đổi cho ông D phần đất ruộng ở trên khoảng 04 công tằm 03m và có nói với ông D về việc có chừa cho ông D một lối đi có chiều ngang 03 tằm, chiều dài hết đất từ phần đất ruộng chạy dài ra phần đất bờ kênh sông X mà trước đây bà L3 đã thỏa thuận với người đàn ông nêu trên. Phần đất ruộng ông D sử dụng để trồng trọt chứ không có xây cất nhà cửa gì. Hiện nay, ông V cho rằng lối đi có chiều ngang 03 tằm, chiều dài hết đất từ phần đất ruộng chạy dài ra phần đất bờ kênh sông X nằm trong phần đất bờ kênh ở dưới sông X là của ông V và tiến hành rào chắn không cho ông D đi qua lối đi này để đi từ phần đất ruộng ra ngoài đường lộ nằm trên bờ kênh sông X, nên ông D mới tranh chấp với ông V. Ông D đã được cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất của ông D đã đổi tại ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, còn ông V đã được cấp giấy CNQSD đất chưa thì bà L3 không rõ, riêng phần đất của bà L3 đã đổi tại ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng vẫn chưa được cấp giấy CNQSD đất. Việc đổi đất giữa bà L3 với ông D đã được hai bên thực hiện từ rất lâu, hai bên đã quản lý, sử dụng các phần đất được đổi đã hơn 30 năm và không có tranh chấp gì với nhau, nên bà L3 không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vấn đề gì liên quan đến việc đổi đất này.

Tại bản án sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D các phần đất có vị trí và số đo theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Văn D như sau:

- Hướng đông giáp lộ bê tông, có số đo: 4,71m + 4,29m;
- Hướng tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn D, có số đo: 4,73m + 4,27m;
- Hướng nam giáp thửa số 27 của ông Nguyễn Văn V có số đo: 27,48m
- Hướng bắc giáp thửa số 24 của ông Nguyễn Văn K có số đo 26,64m.

Tổng diện tích 242,4m² thuộc một phần của thửa số 24 và một phần của thửa số 27 cùng tờ bản đồ số 39 tọa lạc ấp X, xã K, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn K phải tháo dỡ các rào chắn bằng cây trên phần đất có diện tích 242,4m².

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 436160 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn T5 tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ 92-94).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn Đ (tên đúng thực tế là Nguyễn Văn V) thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ 92-94).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Đ1 cho bà L3 sau năm 1975 cho bà L3 05 công tầm 3m gồm 4 công tầm 3m là đất ruộng và khoảng hơn 01 công là phần bờ kênh ở mé sông, bà có sang cho một người bên kia sông phần bờ kênh ở dưới sông (không nhớ rõ họ tên), còn lại 04 công tầm 3m đất ruộng bà đổi đất với ông Nguyễn Văn D. Ngày 05/3/1994 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa 204 là đất đổi với bà L3 và hai thửa đất khác 213 và 198, ông D cho rằng lúc đổi đất với bà L3 thì bà L3 có chừa cho ông lối đi trong phần đất bờ kênh ở dưới sông X, phần đất này đi ra đất ruộng của ông đổi với bà L3 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý

do thời điểm ông cấp giấy thì ông V và ông K không có ở nhà ký giáp ranh, nên không cấp giấy được.

Xét thấy, phần đất ông D tranh chấp có hai phần, phần 1 có diện tích 116,3m² ông Nguyễn Văn V đang quản lý sử dụng, phần hai có diện tích 126,1m² do ông Nguyễn Văn K quản lý sử dụng, cả hai phần đất thuộc thửa 24 tờ bản đồ số 39 tại sơ đồ hiện trạng thửa đất xác định thửa 24 vị trí nằm phía trước thửa 26 của ông D, giáp với Rạch Xóm C1, căn cứ công văn 976 ngày 17/7/2024 (BL 287) của và công văn số 646 ngày 24/5/2024 (BL 288) của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng (cũ) xác định thửa 24 thuộc một phần thửa 437 do ông Nguyễn Văn T5 là cha ruột ông Nguyễn Văn V và Nguyễn Văn K đứng tên đơn xin đăng ký ngày 27/7/1992. Ông T5 đứng tên thửa đất này là do ông nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn S, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà Trần Thị L5 (Láng), điều này thể hiện ông D chỉ đổi đất 04 công ở phía trong còn phần cặp bờ Kênh dưới sông bà L3 đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn S, ông S cho rằng khi nhận chuyển nhượng bà L3 không nói có chừa đường đi vào phần đất phía trong của bà L3, do vậy việc ông D cho rằng phần đất tranh chấp này là bà L3 thỏa thuận làm lối đi cho ông là không có căn cứ.

Bởi lẽ, trước khi đổi đất cho ông D bà L3 đã chuyển nhượng 01 công đất dưới bờ kênh rạch Xóm Chòi này cho ông S, tại biên bản ghi lời khai của bà L3 (BL 269) bà L3 xác nhận vị trí thửa đất 24 theo sơ đồ bà đã bán cho ông S, còn vị trí phần lối đi bà thỏa thuận cho ông D bà không nhớ. Mặt khác, nếu đất của ông đổi với bà L3 thì ông đã kê khai cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994 cùng với thửa đất ông đổi với bà L3. Do ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp là của mình, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D được miễn theo quy định người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ và quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 12 ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D được miễn theo quy định người cao tuổi.

Trường hợp Bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 5 năm 2026.

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

Hà Thị Phương Thanh Lê Thị T8

Trịnh Thị Bích H3

