

**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: 34/2026/DS-PT
Ngày: 14 – 01 – 2026
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh giới các thửa 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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư
Bà Phan Thị Tuyết Mai

- 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: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới các thửa đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 716/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 623/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1941

Địa chỉ: Số B Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Minh T. Địa chỉ: Số B Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Chí T1. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang. Có mặt

+ Bà Nguyễn Hồng Minh T2. Địa chỉ: Số H tổ F Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Cùng địa chỉ liên hệ: Số H tổ F Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2025).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số B Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn H và bị đơn Nguyễn Văn T3.

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 ngày 27/9/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H (có người đại diện ủy quyền) trình bày: Phần đất 6.260m² LNK thửa 114, tờ bản đồ số 5 tại Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 038028, số vào sổ 000028 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/3/1992 cho ông Nguyễn Văn H) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn D (là cha ông H, ông T3) tặng cho. Hiện trạng lúc này, thửa 114 này nằm giữa và giáp ranh 02 bờ đất (chiều ngang mỗi bờ 02m, dài 155m) thửa 122 của ông Nguyễn Văn T3 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 038035, số vào sổ 000035 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/3/1992 cho ông Nguyễn Văn D, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 10/12/2012: Tặng cho ông Nguyễn Văn T3 hết diện tích). Kề bên bờ đất (ngang 02m, dài 155m) là đường mương nước ngang 04m của ông H, cho ông T3 sử dụng nhờ để tưới tiêu nhưng khi cán bộ địa chính đo đạc, cắm ranh cập nhật diện tích để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông T3 ngăn cản cho rằng 02 bờ đất (mỗi bờ ngang 02m) và đường mương nước (ngang 04m) thuộc thửa 122 của ông T3 nên không thỏa thuận cắm ranh đất được, không đo đạc được. Ngày 01/6/2023 Ủy ban nhân dân quận C có Quyết định số 2057/QĐ-UBND v/v thu hồi một phần thửa 114 diện tích 679m², trong đó xác định *diện tích tranh chấp giữa ông với ông T3 là 264.7m² và số tiền bồi thường 150.000.000 đồng đối với diện tích tranh chấp này đã được Ban quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C (sau đây viết tắt là BQLDA&PTQĐ) giữ lại chờ kết quả giải quyết của cơ quan chức năng có thẩm quyền.**

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông T3 trả lại cho ông 02 bờ đất thửa 114 với diện tích 1.240m² LNK (diện tích mỗi bờ ngang 4m, dài 155m).

Ngày 06/02/2025 ông H khởi kiện bổ sung, trình bày: Tại buổi đo đạc ngày 17/4/2024 và ngày 26/7/2024 ông T3 chỉ ranh đất tại vị trí (B) Bản trích đo 58.1m²

CLN thuộc thửa 122 của ông nhưng ông H không đồng ý, cho rằng diện tích 58.1m² CLN này thuộc thửa 114 của ông H nên cả hai không thống nhất được ranh đất tại vị trí này. Đối với phần đất vị trí (A) Bản trích đo 251.6m² CLN tuy thuộc thửa 122 của ông T3 nhưng thực tế ông H là người quản lý, sử dụng vì được cha ruột là ông Nguyễn Văn D tặng cho miệng từ năm 2000. Theo 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 02/8/2023 thì 02 bờ đất, mỗi bờ ngang 06m, dài khoảng 22,6m đến 22,8m nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H ghi chú rõ mỗi bờ đất ngang 02m nên ông H chỉ đồng ý cho ông T3 nhận bồi thường trong phạm vi 02m này (theo như ghi chú trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông), tương ứng 1/3 diện tích tranh chấp. Quy ra số tiền 150.000.000 đồng mà Ban quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận C giữ lại thì ông H yêu cầu nhận 2/3 tương đương 73.942.867 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 (có người đại diện ủy quyền) trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Phần đất tranh chấp 251,6m² CLN tại vị trí A trích đo không thuộc phạm vi hòa giải cơ sở, phạm vi khởi kiện giữa thửa 114 với thửa 122. Phần đất này thuộc thửa 122 của ông. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có dòng ghi chú bằng mực viết tay: “2 bờ bề ngang 2m của thửa 122” là không hợp pháp, không có căn cứ để ghi như vậy. Do ghi chú đó mà ông H nói ông T3 lấn đất, khởi kiện, gây nhiều phiền toái cho ông. Phần đất ông H tranh chấp không phải đất bờ 02m như trình bày mà thực tế là bờ và mương nước ngang 06m đã có từ lâu và thuộc quyền sử dụng thửa 122. Hiện trạng này đã tồn tại từ khi ông D còn sống, tặng cho lại các con sử dụng mà không ai lấn chiếm, tháo dỡ ranh đất của ai. Quá trình sử dụng theo thời gian thì có chỗ hẹp, chỗ rộng ra không giống nhau nhưng phần lớn từ đầu này tới đầu kia là 06m, nếu có chênh lệch thì cũng không nhiều.

Tại Bản án sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đồng thời công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T3.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng một phần diện tích đất 490.6m² CLN thuộc thửa 114 tại các vị trí (B), (C), (D), (G), (H) của Bản trích đo địa chính số 80/VPĐKĐĐ ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C (Đối với phần diện tích còn lại 545m² tại các vị trí (C), (D), (G), (H) của Bản trích đo địa chính số 80/VPĐKĐĐ ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C thuộc thửa 122 và thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T3).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

Toàn bộ số lượng cây trồng bị ảnh hưởng trên diện tích đất công nhận cho ông Nguyễn Văn H sử dụng ông Nguyễn Văn T3 tự xử lý. Ông Nguyễn Văn H không phải hoàn trả giá trị.

Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền chi trả 150.000.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ đất và cây trồng cho ông Nguyễn Văn T3 nhận khi có yêu cầu.

Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất 251.6m² CLN thửa 122 tại vị trí (A) của Bản trích đo địa chính. Phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng thửa 122 của ông Nguyễn Văn T3.

Không xem xét, giải quyết đối với phần đất rạch (đã san lấp) tại vị trí (E) của Bản trích đo địa chính. Ông Nguyễn Văn T3 có nghĩa vụ thực hiện theo yêu cầu của cơ quan chức năng có thẩm quyền khi xử lý phần đất này.

Phần đất tại vị trí (F) không thuộc quyền sử dụng thửa 122 của ông Nguyễn Văn T3. Ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị H1 không có yêu cầu không xem xét, giải quyết đối với phần đất này. Trường hợp sau này, có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất này thì các ông bà có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác tại cơ quan Tòa án có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định (*Kèm theo Bản trích đo địa chính số 80/VPĐKĐĐ ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C*).

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

Ngày 12/6/2025, nguyên đơn Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/6/2025, bị đơn Nguyễn Văn T3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích 245,3m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu được công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất vì phần đất của nguyên đơn chưa cộng phần đất tranh chấp thì vẫn thiếu diện tích đất sơ thẩm với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất dư cho bị đơn trong khi đó bị đơn không có yêu cầu phản tố là không phù hợp; Đối với số tiền 150.000.000^d tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thì bị đơn chỉ có 2m² đất bị thu hồi, đề nghị Hội đồng xét xử chia tỷ lệ 1:3, cụ thể là nguyên đơn được nhận 73.942.867^d, phần tiền còn lại của bị đơn.

Bị đơn Nguyễn Văn T3 rút lại toàn bộ đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Nguyễn Văn T3 rút đơn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Tuy nhiên do bản án sơ thẩm chưa định vị phần đất công nhận cho nguyên đơn nên khó khăn trong quá trình thi hành án; Đối với phần diện tích đất 545m² bị đơn không có yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm công nhận cho bị đơn là chưa phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho phù hợp, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo bản trích đo địa chính số: 80/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Phần đất tranh chấp là ranh giới tại thửa 114 do ông Nguyễn Văn H

và thửa 122 do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên không ai khiếu nại về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Nguồn gốc đất: Các đương sự cùng thống nhất phần đất các bên đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn D là cha ruột của ông H và ông T3 để lại. Năm 1992 cụ D cho ông H một phần đất tại thửa 114 và cho ông T3 một phần đất tại thửa 122 để sử dụng. Hai thửa liền ranh nhau từ trước đến nay không có mốc giới giữa các thửa đất. Quá trình sử dụng đất trong thời gian dài (khi chưa bị Nhà nước thu hồi một phần để xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025) giữa ông H với ông T3 không ai tranh chấp liên quan đến việc lấn chiếm mốc giới các thửa đất. Đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối chiếu diện tích đất các bên đang sử dụng thực tế với diện tích đất các bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận thấy:

Ông Nguyễn Văn H được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000028 ngày 15/3/1992 diện tích 15.491m², trong đó có thửa 114 diện tích 6260m² loại đất LNK (giáp với thửa 122 của ông T3), sau khi tách thửa tặng cho Nguyễn Phước H2 thì thửa 114 còn lại diện tích 5174,3m² (được chỉnh lý biến động ngày 04/12/2014). So sánh, đối chiếu diện tích đất sử dụng thực tế và diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích thửa 114 của ông H có 2.122m² + thửa 1141 là 2.147,4m² + diện tích bị thu hồi 414.3m² (đã trừ diện tích tranh chấp 264.7m²) = 4.683,7m². Như vậy, ông H sử dụng *thiếu* 490.6m².

Nếu cộng diện tích tranh chấp 1.212,1m² (diện tích đất mà ông H cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông tại thửa 122 các vị trí (B) 58.1m² + (C) 442.1m² + (D) 440.3m² + (G) 44.7m² + (H) 50.4m² và 176.5m² (2/3 diện tích tranh chấp trong diện tích bị thu hồi: 85.3m² (Bút lục 134) và 91.2m² (Bút lục 135)) vào diện tích 4.683,7m² còn lại của thửa 114 không tranh chấp là 5.895,8m² thì ông H sử dụng *sẽ dư* 721.5m².

[2.4] Ông Nguyễn Văn T3 được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn D, có tổng diện tích 14.110m², trong đó có thửa 122 diện tích 3.850m² loại đất LNK (giáp với thửa đất 114 của ông H) được Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C chỉnh lý biến động sang tên ngày 10/12/2012. So sánh, đối chiếu diện tích đất sử dụng thực tế và diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tại thửa 122 của ông T3 3.737,2m² + 22.2m² + 25.6m² + 157.5m² (phần đất đối với bên bà H1 không được

công nhận, đoạn giáp rạch, giáp Đường giao thông 4.0m) = 3.942,5m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng 3.850m² thì dư 92.5m². Nếu tính diện tích bị thu hồi 90.88m² thì dư 183.38m².

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp là đất bờ (hai bờ bề ngang 02m) thuộc thửa 122 của ông T3, được ghi chú trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H; Phần diện tích chiều ngang 04m còn lại thuộc thửa 114 của ông H, chứ không phải đất bờ, đất mương diện tích ngang 06m thuộc thửa 122 của ông T3 như ông T3 trình bày. Qua trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, ông T3 không có giấy tờ, thủ tục nào liên quan đến việc điều chỉnh, chỉnh lý, ghi chú đất bờ diện tích chiều ngang 2m. Cơ quan chức năng cũng không xác định được có hay không hoặc ai ghi, thời điểm ghi chú này nên có cơ sở để khẳng định dòng chữ ghi chú bằng chữ viết tay “2 bờ bề ngang 2m của chủ 122” là không hợp pháp, không có căn cứ xác định diện tích chiều ngang mỗi bờ đất là 2m. Việc ghi chú trên có thể được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá là chứng cứ khách quan nếu được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 122 của ông T3 nhưng lại được ghi chú trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 114 của ông H. Do đó, ông H căn cứ ghi chú này để khởi kiện cho rằng ông T3 lấn đất là không đúng.

[4] Tại Biên bản hòa giải cơ sở của Ủy ban nhân dân phường ngày 21/8/2022 ghi nhận: Ông H yêu cầu ông T3 thỏa thuận cấm trụ ranh đất của thửa 114, 125 của ông để ông chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình nhưng không được. Thửa đất 114 và thửa 122 không có trụ ranh rõ ràng nên không có căn cứ xác định diện tích chiều ngang phần đất bờ của thửa 122 là bao nhiêu mét (có phải là 02m như ông H trình bày), ông H cũng không chứng minh được ông T3 vi phạm quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai hiện hành như di dời, dịch chuyển trụ ranh, ranh giới đất hay lấn chiếm đất. Qua đo đạc thực tế thì cả thửa 114 và thửa 122 đều dư diện tích. Thửa 114 của ông Hà D1 nhiều diện tích hơn thửa 122 của ông T3. Trong vụ án này không có căn cứ để khẳng định ai là người vi phạm nghĩa vụ sử dụng đất như di dời, dịch chuyển trụ ranh, ranh giới đất, lấn chiếm đất của nhau... Ranh giới tứ cận các thửa đất này liền kề nhau trong quá trình ông bà, cha mẹ khai thác, quản lý sử dụng từ xưa đến nay để lại cho con cháu. Do đó, để giải quyết dứt điểm vụ án, để các bên được sử dụng đất ổn định Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự tự nguyện của bị đơn để chấp nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất đủ với diện tích đất mà nhà nước đã cấp giấy, cụ thể diện tích 490.6m² là phù hợp. Do hình thể thửa đất của hai bên là ranh thẳng, nên diện tích 490,6m² công nhận cho nguyên đơn cũng được điều chỉnh để ranh của 02 thửa đất là ranh thẳng, phù hợp

với ranh thẳng theo như hình thể ban đầu thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quá trình sử dụng đất thực tế giữa các bên.

[5] Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án công nhận cho ông H được quyền sử dụng một phần diện tích đất 490.6m² CLN thuộc thửa 114 tại các vị trí (B), (C), (D), (G), (H) của Bản trích đo địa chính số 80/VPĐKĐĐ ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C. Việc ghi nhận như trên gây khó khăn cho quá trình thi hành án sau khi bản án có hiệu lực, bởi lẽ một phần được xác định tại vị trí nào trên bản trích đo địa chính thì không xác định rõ. Vì vậy tại công văn số 1200/2025/CV-TA ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thì Hội đồng xét xử thống nhất công nhận cho ông H được quyền sử dụng đất diện tích 490,6m² phần đất tại vị trí B tại sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 281/VPĐK.DV ngày 29/12/2025 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh lại các vị trí cho phù hợp.

[6] Đối với diện tích 545m² tại vị trí C và D còn lại phía bị đơn ông Nguyễn Văn T3 đã sử dụng ổn định từ khi được cụ D cho đất đến nay, đã trồng cây lâu năm, phần đất này không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Tòa án cấp sơ thẩm cho bị đơn tiếp tục sử dụng ổn định là phù hợp. Việc bị đơn đăng ký biến động là thủ tục hành chính về đất đai; Tuy nhiên trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố để được công nhận phần đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất trên cho bị đơn để làm thủ tục đăng ký biến động theo bản án là vượt quá yêu cầu của bị đơn nên được Hội đồng xét xử điều chỉnh lại về cách tuyên án.

[7] Đối với số tiền 150.000.000 đồng hiện BQLDA&PTQĐ quận C giữ lại chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Xét thấy, ông H khởi kiện mà không chứng minh được ông T3 có hành vi xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông T3 được nhận toàn bộ 150.000.000 đồng tiền bồi thường đất có hợp lý.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 điểm d, k Khoản 1 Điều 133, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T3.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 75/2025/DS-ST 30/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ). Có điều chỉnh về cách tuyên án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng diện tích 490.6m² loại đất CLN thuộc thửa 114 tại vị trí B thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 281/VPĐK.DV ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

Toàn bộ số lượng cây trồng bị ảnh hưởng trên diện tích đất công nhận cho ông Nguyễn Văn H sử dụng, ông Nguyễn Văn T3 tự xử lý. Ông Nguyễn Văn H không phải hoàn trả giá trị.

Kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền chi trả 150.000.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ đất và cây trồng cho ông Nguyễn Văn T3 nhận khi có yêu cầu.

2. Án phí phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn T3 phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai thu tiền số 0001637 lập ngày 16/6/2025 tại Chi cục thành hành án dân sự quận C thành án phí; Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm như: Phần đất tại vị trí (A), (E), (F); Chi phí tố tụng; Án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 14 tháng 01 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Đào Thị Thủy