

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: 1220/2026/DS-PT

Ngày: 04/9/2026

V/v tranh chấp ranh giới giữa các bất
động sản liền kề

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 Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán:

Bà Mạc Thị Chiên;

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 04/9/2026, tại Phòng xét xử số 02 - trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (Số A, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1281/2026/TLPT-DS ngày 21/7/2026, về việc “tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2026/DS-ST ngày 15/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1621/2026/QĐ-PT ngày 27/7/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Phước H; sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Số E, Khu phố A, đường Đ, phường T, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Sỹ B; sinh ngày: 10/7/1996; địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2026. (vắng mặt)

2. Bà Cao Ngọc Bảo T; sinh ngày: 03/11/1999; địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2026. (có mặt)

3. Bà Lê Kim T1; sinh ngày: 22/6/1991; địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2026. (vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Huy K - luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C; địa chỉ văn phòng: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Ông Huỳnh N - luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C; địa chỉ văn phòng: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Lại Thị T2; sinh ngày: 09/7/1973; địa chỉ cư trú: Tổ A, Khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lại Thị T2: Bà Lê Thị C; sinh ngày: 30/12/1953; địa chỉ cư trú: Số D, ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024 (có mặt)

2. Bà Trịnh Thị É; sinh ngày: 20/10/1965; địa chỉ cư trú: Số D, đường B, phường N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị É:

1. Bà Đặng Hồ Ngọc T3; sinh năm: 1999; địa chỉ cư trú: Số G, đường số C, Khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2026. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Diễm T4; sinh ngày: 01/01/1988; địa chỉ cư trú: Số G, đường số C, Khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 29/8/2026. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị É:* Ông Trần Minh T5 - luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố C; địa chỉ văn phòng: Số G, đường số C, Khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Phước H là nguyên đơn trong vụ án; bà Lại Thị T2 và bà Trịnh Thị É là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trịnh Phước H trình bày như sau:

Ông Trịnh Phước H được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 306, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 2.171 m², mục đích sử dụng gồm 200 m² ODT và 1.971 m² CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01606 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh

Văn T6, cấp chỉnh lý trang 4 ngày 26/7/2018 cho ông Trịnh Phước H); thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 200 m², mục đích sử dụng CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01602 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Phước H, cấp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang đất ODT vào ngày 07/9/2009). Hai thửa đất số 306 và 575 tiếp giáp với thửa đất số 965 do hộ bà Lại Thị T2 đứng tên quyền sử dụng đất và hai thửa đất số 603, 795 do bà Trịnh Thị É đứng tên quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, ông H phát hiện bà T2, bà É lấn chiếm, sử dụng một phần diện tích của hai thửa đất số 306 và 575 nên ông H đã gửi đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ giải quyết, hòa giải nhưng không thành. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà T2 di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả lại cho ông H quyền sử dụng đất đối với diện tích 409,5 m² (Phần B theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 256/VPĐK.DV ngày 11/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

- Buộc bà É di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả lại cho ông H quyền sử dụng đất đối với diện tích 190,1 m² (Phần A theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 256/VPĐK.DV ngày 11/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

* Theo Đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lại Thị T2 trình bày như sau:

Hộ bà Lại Thị T2 được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 2.200 m², mục đích sử dụng Q (vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1059 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/7/2004 cho hộ bà Lại Thị T2). Đến năm 2006, Nhà nước thu hồi diện tích 318,3 m² để xây dựng công trình đường nội bộ (hạng mục trục đường số B) nên diện tích còn lại là 1.881,7 m² (diện tích đất còn lại được cấp chỉnh lý trang 4 vào ngày 04/4/2006).

Thửa đất số 965 tiếp giáp thửa đất số 967 do ông Trịnh Văn T6 đứng tên quyền sử dụng đất, ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng nhưng không hiểu lý do vì sao sau khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 967, ông T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, cụ thể là thửa đất số 306, ranh giới giữa hai thửa đất có hình chữ L, không thẳng. Trong khi đó, việc đo đạc thửa đất số 306 để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C là người sử dụng đất trực tiếp hoặc bà T2 là người đứng tên quyền sử dụng đất không có ký tên với tư cách là người chủ sử dụng đất liền kề. Theo Kết luận giám định số 56/KL-KTHS ngày 18/01/2025 của Phòng K1 Công an thành phố C xác định chữ ký Cúc trong Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/6/2009 không phải chữ ký của bà C. Cho nên bà C không thống nhất với kết quả đo đạc này và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ T6 tại thửa đất số 306 là không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, trong quá trình sử dụng đất, bà

T2 và bà C vẫn sử dụng đất đúng với ranh giới trước đây bà T2 và ông T6 đã thống nhất, khi chồng bà C chết, bà C cũng đã chôn cất chồng bà C, xây dựng nhà mồ trên diện tích này mà ông H không có ngăn cản. Vì vậy, bà T2 không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T2 yêu cầu xác định lại đúng với ranh đất mà hai bên đã thống nhất trước đây (khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ). Đồng thời, bà T2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 2.171 m², mục đích sử dụng gồm 200 m² ODT và 1.971 m² CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01606 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Văn T6, cấp chỉnh lý trang 4 vào ngày 26/7/2018 cho ông Trịnh Phước H).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 200 m², mục đích sử dụng CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01602 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Phước H, cấp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang đất ODT vào ngày 07/9/2009).

* Theo Đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị É trình bày như sau:

Bà Trịnh Thị É được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 1.399 m², mục đích sử dụng CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS04923 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/7/2020 cho bà Trịnh Thị É1) và thửa đất số 795, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 200 m², mục đích sử dụng ODT (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS04924 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/7/2020 cho bà Trịnh Thị É1). Hai thửa đất số 603 và 795 tiếp giáp thửa đất số 306 do ông Trịnh Phước H đứng tên quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, bà É1 sử dụng đất đúng với ranh giới trước đây mà hai bên đã thống nhất. Vì vậy, bà É1 không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà yêu cầu xác định lại đúng với ranh đất mà hai bên đã thống nhất trước đây (khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ). Đồng thời, bà É1 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 2.171 m², mục đích sử dụng gồm 200 m² ODT và 1.971 m² CLN (vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01606 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Văn T6, cấp chỉnh lý trang 4 vào ngày 26/7/2018 cho ông Trịnh Phước H).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), diện tích 200 m², mục đích sử dụng CLN (vào sổ cấp

GCNQSDĐ số H01602 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Phước H, cấp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang đất ODT vào ngày 07/9/2009).

* Vụ án được Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2026/DS-ST ngày 15/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ quyết định:

- Căn cứ vào: các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các điều 12 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Phước H đối với bà Lại Thị T2, bà Trịnh Thị É.

1.1. Buộc bà Lại Thị T2 tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả cho ông Trịnh Phước H quyền sử dụng đất đối với diện tích 143,1 m² (phần B), tọa lạc tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 256/VPĐK.DV ngày 11/12/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất được điều chỉnh của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

1.2. Buộc bà Trịnh Thị É tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả cho ông Trịnh Phước H quyền sử dụng đất đối với diện tích 190,1 m² (phần A), tọa lạc tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 256/VPĐK.DV ngày 11/12/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất được điều chỉnh của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Lại Thị T2 phải chịu 300.000 đồng.

2.2. Bà Trịnh Thị É được miễn.

Ông Trịnh Phước H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006211 ngày 15/3/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông Trịnh Phước H, bà Lại Thị T2 và bà Trịnh Thị É, mỗi người phải chịu 5.000.000 đồng. Ông H đã nộp xong. Bà T2 và bà É, mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 5.000.000 đồng.

4. Về chi phí giám định: Ông Trịnh Phước H phải chịu 7.000.000 đồng. Ông H có nghĩa vụ trả cho bà Lại Thị T2 số tiền 7.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 28/5/2026, nguyên đơn ông Trịnh Phước H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chia đều phần diện tích đất bị mất là $253 \text{ m}^2/2 = 126,5 \text{ m}^2$, bà T2 có trách nhiệm

trả lại cho nguyên đơn $126,5\text{m}^2 + 143,1\text{m}^2 = 269,6\text{m}^2$. Phần diện tích được điều chỉnh này nguyên đơn đồng ý cắt phần đất tranh chấp ở khu mộ để trả cho bà T2 đủ diện tích (do phần tranh chấp có liên quan đến khu mộ); riêng phần diện tích giáp mặt đường số 2 nay là đường P thì bà T2 phải có trách nhiệm trả đủ diện tích chiều ngang cho nguyên đơn là 21,9 m (phù hợp với giấy chứng nhận QSDĐ hiện tại của nguyên đơn và phù hợp với phần diện tích đất bị thu hồi bởi dự án mở đường nội bộ (đường số B).

* Ngày 21/5/2026, bị đơn bà Lại Thị T2 và bà Trịnh Thị É kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 03/9/2026, bà Trịnh Thị É bổ sung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị É, bà Lại Thị T2 không rút đơn yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn bà Lại Thị T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị É bổ sung nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Sơ đồ đo đạc các thửa đất của nguyên đơn, bị đơn cho thấy phần đất của ông H hiện sử dụng thiếu $576,2\text{ m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sơ đồ đo đạc đã thể hiện, ghi nhận cụ thể ranh giới các phần đất của nguyên đơn và bị đơn bà É, bà T2, thể hiện bị đơn bà É, bà T2 đã sử dụng đất lấn sang đất của nguyên đơn ông H; theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục thu hồi quyền sử dụng đất thì thể hiện phần đất của ông H cạnh chiều ngang giáp đường P có kích thước là 21,9 m. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H đối với bị đơn bà T2 và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà É, bị T2.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị É: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng trong vụ án là bà Nguyễn Thị M là người có đất giáp ranh giới với hai bên đương sự nhưng không được triệu tập tham gia tố tụng và Ủy ban nhân dân huyện P (do Ủy ban nhân dân xã P là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ) là cơ quan liên quan trực tiếp đến đơn yêu cầu phản tố của bị đơn bà É, bà T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ ý kiến của cơ quan thu hồi quyền sử dụng đất của các bên đương sự, về trình

tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T6, ông H, bà T2, bà É. Đồng thời, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên đương sự, nhất là hình thể thửa đất của ông T6, ông H chưa được thu thập chứng cứ làm rõ mà Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sau cùng cho ông T6, ông H để làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa xem xét toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông H, bị đơn bà T2 và kháng cáo lần đầu của bị đơn bà É là hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đối với kháng cáo bổ sung của bị đơn bà É là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và đã hết thời hạn kháng cáo nên không xem xét.

+ Về việc giải quyết vụ án: Trong vụ án này, bị đơn bà T2, bà É có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho ông T6, sau đó được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý cho ông H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét làm rõ và không đưa các cơ quan này vào tham gia gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ, toàn diện chứng cứ trực tiếp liên quan lịch sử, quá trình sử dụng đất của ông T6, ông H, bà T2, bà É mà chỉ căn cứ vào diện tích đất ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thu thập, xem xét ý kiến của các cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T6, ông H, bà T2, bà É là chưa thu thập, xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ và thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn Đơn kháng cáo do nguyên đơn ông H lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 27/5/2026 và Đơn kháng cáo do các bị đơn và T2 và bà É lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 21/5/2026 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo,

thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn theo các đơn kháng cáo này theo trình tự phúc thẩm. Đối với Đơn kháng cáo bổ sung của bị đơn bà É lập và gửi đến Tòa án vào ngày 03/9/2026 là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và đã hết thời hạn kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Phước H và kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị T2, bà Trịnh Thị É:

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn bà T2, bà É giữ nguyên đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01606 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Văn T6, cấp chỉnh lý trang 4 vào ngày 26/7/2018 cho ông Trịnh Phước H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01602 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/8/2009 cho hộ ông Trịnh Phước H, cấp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang đất ODT vào ngày 07/9/2009. Xét việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai là Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ (do Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ kế thừa) và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và các thành viên trong hộ gia đình ông Trịnh Phước H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[4] Về nội dung: Xét thửa đất số 306 có nguồn gốc là thửa đất số 967 do hộ ông Trịnh Văn T6, bà Nguyễn Thị P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 16/7/2004, sau đó ông Trịnh Văn T6 làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và được cấp thành thửa đất số 306 vào ngày 12/8/2009 và chỉnh lý sang tên cho ông H vào ngày 26/7/2018 và thửa đất số 575 cũng được tách thửa từ thửa đất số 967 vào ngày 12/8/2009. Theo hồ sơ đăng ký đất đai năm 2004 thì thửa đất 967 giáp ranh với thửa đất số 965 của bà T2 là một đường thẳng kéo dài đến thửa đất số 964, phần giáp ranh giữa thửa đất số 967 và thửa đất số 964 không có hình dạng chữ U như sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 306 vào năm 2009. Đối với thửa đất 603 của bà É thì theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019 thì thửa đất này có phía Bắc tiếp giáp đường trục số 02 (đường P) có kích thước là 22,10 m) nhưng hiện trạng thực tế đo đạc nêu trừ phần đất tranh chấp chỉ còn 20,60 m nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm lại xác định phần đất tranh chấp (P) là thuộc về quyền sử dụng của ông H. Từ cơ sở trên cho thấy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào diện tích quyền sử dụng đất của ông T6, ông H, bà T2, bà É được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi đất để làm công trình công cộng và hiện trạng sử dụng đất hiện tại để xác định bà T2, bà É có lấn chiếm đất của ông H và buộc bà T2 tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả cho ông H quyền sử dụng đất đối với

diện tích 143,1 m² (phần B), tọa lạc tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ và buộc bà É tháo dỡ, di dời, chặt phá, đập phá các công trình, kiến trúc, cây trồng và trả cho ông H quyền sử dụng đất đối với diện tích 190,1 m² (phần A), tọa lạc tại ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 256/VPĐK.DV ngày 11/12/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất được điều chỉnh của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C) là chưa thu thập, xem xét, đánh giá toàn diện lịch sử, quá trình sử dụng đất của các bên đương sự. Để xác định phần đất tranh chấp gồm Phần A và Phần B theo Sơ đồ đo đạc thuộc quyền sử dụng của ông H hay các bị đơn cần thiết phải xem xét thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T6, bà P có hợp pháp hay không. Đồng thời, phải xác định ranh giới giữa các thửa đất có tranh chấp với các thửa đất liền kề có sự chứng kiến của người có quyền sử dụng đất liền kề và thu thập tài liệu, chứng cứ về lịch sử quá trình sử dụng đất, ranh giới giữa các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn để làm căn cứ, xem xét giải quyết đúng đắn, khách quan, toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và để có căn cứ giải quyết khách quan, toàn diện vụ án cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ những vấn đề như đã phân tích trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên tòa được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà É, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 3 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 và lệ phí Tòa án, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là nguyên đơn ông Trịnh Phước H và bị đơn bà Lại Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 331/2026/DS-ST ngày 15/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Phước H và bà Lại Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trịnh Phước H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011006 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Hoàn trả cho bà Lại Thị T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010951 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (do bà Lê Thị C nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ (01);
- TAND khu vực X-Cần Thơ (01);
- THADS TP. Cần Thơ (01);
- Các đương sự (07);
- Lưu: VP, HS (05).

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ