

**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: 869/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 7 - 2026
*V/v Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm*

**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 **Mạc Thị Chiên**
Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Minh Trang**
Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Khánh Linh** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Tô Hoàng Ôn**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1006/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 157/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1277/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Thạch S**, sinh năm 1967 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.
Căn cước công dân số: 094067001659, Do Cục Cảnh sát cấp ngày 18/10/2022.
- **Bị đơn:**
1/ Ông **Lâm B**, sinh năm 1969 (Có mặt).
Căn cước công dân số: 094069013182, Do Cục Cảnh sát cấp ngày 20/8/2021.
2/ Bà **Thạch Thị T**, sinh năm 1971 (Có mặt).
Căn cước công dân số: 094171002729, Do Cục Cảnh sát cấp ngày 20/8/2021.
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.
- **Người kháng cáo:** Ông **Thạch S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Thạch S trình bày:

Nguồn gốc đất: Vào năm 1985, cha mẹ ông Thạch S (cụ Lý Thị Đ) có tặng cho ông S phần đất có diện tích chiều ngang 3m, chiều dài 40m, thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Sau khi tặng cho ông S sử dụng để trồng cây và đốn cây làm củi. Phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ diện tích cấp giấy.

Nay ông S xây dựng nhà tắm cho con thì ông B, bà T ngăn cản không cho xây dựng trên đất. Sự việc phát sinh tranh chấp trên, ông S đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T vào ngày 07/03/2024 nhưng không thành.

Nay ông Thạch S yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Lâm B, bà Thạch Thị T chấm dứt hành vi ngăn cản ông S sử dụng phần đất có diện tích 22,7m² (Theo đo đạc thực tế).

- Công nhận phần đất có diện tích 22,7m² (Theo đo đạc thực tế), thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lâm B và bà Thạch Thị T thống nhất trình bày:

Phần đất vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T có nguồn gốc của vợ chồng ông Thạch X, bà Thạch Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà T vào năm 2006. Hai bên có làm giấy tay. Diện tích chuyển nhượng khoảng hơn 01 công tằm cây không rõ bao nhiêu mét vuông vì không có đo đạc cụ thể. Hai bên chỉ thỏa thuận ranh mốc tới đâu mà thôi.

Khi vợ chồng ông B, bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Thạch X thì giáp ranh là đất của cụ Lý Thị Đ (bà ngoại); lúc đó cụ Đ còn sống có ra chỉ ranh cho vợ chồng ông B, bà T. Ngoại chỉ ranh đến đâu thì vợ chồng ông B, bà T trồng dừa đến đó. Hiện các cây dừa làm ranh vẫn còn.

Khi ông S cất nhà cho con đã cất sát ranh đất. Thậm chí cây dừa trồng nghiêng qua phần đất của ông S, vợ chồng ông B, bà T phải chặt bỏ. Do cần đất để xây nhà vệ sinh cho con thì ông S lại cho rằng lấn chiếm đất của ông. Thực tế phần đất ông S cho rằng vợ chồng ông B, bà T lấn chiếm không phải đất của ông S mà là đất của cụ Đ (mẹ ông Thạch S).

Nay vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Đất có ranh mốc rõ ràng. Vợ chồng ông B, bà T sử dụng ổn định 20 năm nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch S về việc:

- Buộc ông Lâm B, bà Thạch Thị T chấm dứt hành vi ngăn cản ông Thạch S sử dụng phần đất có diện tích 22,7m² (Theo đo đạc thực tế).

- Công nhận phần đất có diện tích 22,7m² (Theo đo đạc thực tế), thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Lâm B đang sử dụng có số đo: 27m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 155 có số đo: 27,10m;
- Hướng Nam giáp Nhà văn hóa ấp T1 là 1 điểm (đỉnh của hình tam giác);
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 155 có số đo: 1,69m.

Trên phần đất tranh chấp có 05 cây dừa 20 năm tuổi (có 01 cây đã bị chặt). Hiện do vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

Ngày 05/5/2026, bị đơn ông Thạch S kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Buộc ông Lâm B, bà Thạch Thị T chấm dứt hành vi ngăn cản ông Thạch S sử dụng phần đất có diện tích 22,7m² (Theo đo đạc thực tế).

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn ông Thạch S trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của ông.

Bị đơn ông Lâm B và bà Thạch Thị T trình bày: Phần đất vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T có nguồn gốc của vợ chồng ông Thạch X, bà Thạch Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà T vào năm 2006. Hai bên có làm giấy tay. Diện tích chuyển nhượng khoảng hơn 01 công tằm cây không rõ bao nhiêu mét vuông vì không có đo đạc cụ thể. Hai bên chỉ thỏa thuận ranh mốc tới đâu mà thôi. Hiện tại hàng dừa làm ranh đất vẫn còn, khi ông S cất nhà cho con đã cắt sát ranh đất.

Nay vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Đất có ranh mốc rõ ràng. Vợ chồng ông B, bà T sử dụng ổn định 20 năm nay.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để khẳng định việc nguyên đơn yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm không có căn cứ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét điều chỉnh các tuyên án, không chấp nhận nội dung kháng cáo và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Giữ y 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 thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Thạch S có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật 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. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Thạch S: Ông Thạch S yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Lâm B và bà Thạch Thị T chấm dứt hành vi ngăn cản ông Thạch S sử dụng phần đất có diện tích 22,7m² (theo số đo thực tế); công nhận phần diện tích 22,7m² (theo số đo thực tế), thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S.

[2.1] Ông Lâm B, bà Thạch Thị T xác định nguồn gốc phần đất vợ chồng ông đang sử dụng là do chuyển nhượng của vợ chồng ông Thạch X, bà Thạch Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà T vào năm 2006. Hai bên có làm giấy tay. Khi vợ chồng ông B, bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Thạch X thì giáp ranh là đất của cụ Lý Thị Đ (bà ngoại); lúc đó cụ Đ còn sống có ra chỉ ranh cho vợ chồng ông B, bà T, cụ thể ông B, bà T đã trồng dừa đến đó để làm ranh. Đất có ranh mốc rõ ràng. Vợ chồng ông B, bà T sử dụng ổn định 20 năm nay. Theo thẩm định thực tế, các cây dừa làm ranh vẫn còn nên việc ông Thạch S cho rằng vợ chồng ông B, bà T lấn đất là của ông là chưa có cơ sở.

[2.2] Đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, có nguồn gốc của cụ Lý Thị Đ (mẹ của ông Thạch S) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh thửa đất số 155 là đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Thạch X, bà Thạch Thị D do vợ chồng ông Lâm B, bà Thạch Thị T nhận chuyển nhượng. Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2026 của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 22,7m², thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 04 nêu trên hiện vợ chồng ông B, bà T đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ diện tích ông B, bà T và ông Thạch S sử dụng đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Ông Thạch S khởi kiện, nhưng ngoài lời trình bày của ông ra thì ông không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nội dung khởi kiện có căn cứ xem xét theo quy định. Mặt khác, ông Thạch S cũng xác định phần đất ông được bà Đ cho có diện tích ngang 3m, dài 40m. Như vậy, tổng diện tích ông được cho là 120m² nhưng đo hiện trạng thực tế ông chỉ theo lược đồ, tổng diện tích ông sử dụng cộng chung phần tranh chấp là 220m² là nhiều hơn phần diện tích ông được cho 100m². Do đó, không có căn cứ để khẳng định diện tích 22,7m² (theo số đo thực tế) do ông Lâm B và bà Thạch Thị T đã lấn chiếm của ông Thạch S.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thạch S cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch S.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2026/DS-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Thạch S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng)

tiền tạm ứng án phí ông S đã đóng theo biên lai thu số 0008998 ngày 08/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 9 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên