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: 557/2026/DS-PT
Ngày: 08 - 6 -2026
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu công 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 Lê Thị Minh Trang.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 6 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: 266/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 384/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà số: 360/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 18/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2026 và Thông báo mở lại phiên toà số: 15/2026/TB-TA ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn*: Ông **Lê Văn B**, sinh ngày 1/1/1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

***** *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Võ Hoàng A - Luật sư của Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: 986 Quốc lộ A, Khóm C, Phường S, thành phố Cần Thơ (cũ là 986 Quốc Lộ A, khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng). (Có mặt)

* *Bị đơn*: Ông **Hồ Văn C**, sinh ngày 1/1/1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1) Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1967 (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

2) Anh **Hồ Văn C1**, sinh ngày 20/3/1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

3) Chị **Quách Thị Thu P**, sinh ngày 9/11/1992 (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

4) Bà **Hồ Thị V**, sinh ngày 01/01/1952.

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn B**, sinh ngày 1/1/1958 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30-3-2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

5) Ông **Hồ Văn R**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

6) Ông **Phan Thanh D** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ.

7) Ông **Lê Văn S** (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ.

* *Người kháng cáo*: Ông Hồ Văn C và bà Phạm Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 8-3-2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 11-01-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Lê Văn B trình bày*:

Ông có quyền sử dụng đất thửa đất 675, diện tích 3.850m^2, thuộc tờ bản đồ 02, tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649088 ngày 21-10-1993 cho ông đứng tên. Vào khoảng tháng 8/2018, ông phát hiện gia đình ông Hồ Văn C, bà Phạm Thị M, con tên Hồ Văn C1 lấn chiếm một phần đất trên của ông với số đo chiều ngang 2,5m x chiều dài 90m. Ngày 23-8-2018, ông làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tổ chức hòa giải cho ông và ông C 03 lần, cụ thể như sau:

- Lần 1 ngày 27-8-2018: Ông và ông C thống nhất ranh, hòa giải thành nên Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng lập biên bản cho ông và ông C ký tên để thực hiện cho đúng; tuy nhiên, sau đó ông C thay đổi ý kiến.

- Lần 2 ngày 20-9-2018: Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tiếp tục hòa giải, theo đó, ông và ông C tiếp tục thống nhất ranh và Ủy ban nhân

dân xã N lập biên bản cho ông và ông C ký tên; tuy nhiên, sau đó ông C lại tiếp tục đổi ý.

- Lần 3 ngày 05-10-2018: Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng hòa giải lại cho ông và ông C nhưng không thành, do ông C không đồng ý ranh.

Đất của ông và đất của ông C đã có bờ ranh tồn tại từ xưa đến nay, tuy nhiên hiện nay trên thực tế gia đình ông C lấn chiếm tranh chấp với ông phần đất số đo ngang 2,5m x dài 90m, tại thửa 675 trên với mục đích để cản trở ông sử dụng đất. Thửa đất trên là tài sản chung của ông và vợ tên Hồ Thị V. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn C, bà Phạm Thị M, ông Hồ Văn C1 trả lại cho vợ chồng ông phần đất đã lấn chiếm có số đo chiều ngang 2,5m x chiều dài 90m, tại thửa đất 675, tờ bản đồ 02, tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do ông đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649088 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21-10-1993.

Tòa án tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ có đo đạc thực tế đất tranh chấp thì ông B mới phát hiện ông bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai thửa. Cụ thể, đất đang tranh chấp thực tế là thửa 795, tờ bản đồ số 04, toạ lạc tại ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vốn là đất của ông đang canh tác mấy chục năm nay và bị ông C lấn chiếm dẫn đến tranh chấp khởi kiện đến Tòa án. Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đứng tên thì lại ghi là thửa đất số 675, đây có thể là sự nhầm lẫn khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế ông vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất 795, tờ bản đồ số 04, toạ lạc tại ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và phát sinh tranh chấp với ông C. Do đó, ông thay đổi khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn C, bà Phạm Thị M, ông Hồ Văn C1 trả lại cho vợ chồng ông phần đất đã lấn chiếm có số đo chiều ngang 2,5m x chiều dài 90m, tại thửa đất số 795, tờ bản đồ số 04, toạ lạc tại ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 795 cho vợ chồng ông theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C cùng gia đình trả lại bờ ranh tổng diện tích 134,3m^2 (gồm một đoạn diện tích 84,5m^2 + một đoạn diện tích 49,8m^2) thuộc thửa đất số 1124 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.554,1m^2 (gồm phần diện tích 2.162,3m^2 + phần diện tích 1.391,8m^2) thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H thực hiện ngày 16-8-2023.

** Tại đơn phản tố đề ngày 22-12-2023, đơn thay đổi phản tố đề ngày 29-01-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Hồ Văn C trình bày:*

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông B thì ông không đồng ý. Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn B, bà Hồ Thị

V trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 4.228,3m^2 thuộc thửa đất số 795, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông Hồ Văn R trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 295,5m^2 thuộc thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Do cả hai phần đất trên nguồn gốc là của cha ông tên Hồ Văn T (đã chết) khai phá và cho lại ông năm 1984 diện tích 08 công tầm điền để làm lúa, chỗ cha con nên cho cũng không có làm giấy tờ, ông sử dụng canh tác liên tục đến năm 1992, đến năm 1993 thì cha ông kêu ông tách cho chị gái Hồ Thị V (vợ ông B) 03 công tầm điền đất nên ông tách cho, phần đất ông tách cho bà V là phía hướng bắc bỏ phần đất đang tranh chấp ra về bên kia, đất đó do ông B sử dụng (hiện ông được biết là ông B cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác). Còn phần tranh chấp ông sử dụng nhưng năm 1993 thì ông B nói là đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn cả phần đất này của ông và chiếm luôn phần đất này, do đó phát sinh tranh chấp đất đến nay. Đến khi giải phóng mặt bằng đường tôm lúa thì ông B có chuyển nhượng lại cho ông R1 diện tích 295,5m^2 thuộc thửa đất số 1124 này. Phần đất tranh chấp vô đường tôm lúa có đền bù thì ông B đã nhận tiền bồi thường.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày thay đổi yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại quyền sử dụng đất diện tích 701,2m^2 (gồm phần diện tích 582,8m^2 + phần diện tích 118,4m^2) thuộc một phần thửa 1124 và diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 795 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH H thực hiện ngày 16-8-2023.

* *Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 7-4-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn C1 trình bày:* Phần đất tranh chấp là phần bờ đi, cha của ông là ông Hồ Văn C có cho ông phần đất làm bờ đi để nuôi tôm phía dưới ao, việc cha mẹ cho đất ông như trên cũng chưa làm giấy tờ, hiện ông cùng vợ tên Quách Thị Thu P (sinh năm 1992) đang sử dụng làm bờ đi để nuôi tôm. Ông thống nhất như cha ruột là ông Hồ Văn C trình bày, không có ý kiến gì khác.

* *Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 10-4-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Thu P trình bày*: cho rằng đất này là phần bờ đi, vợ chồng bà được cha mẹ là ông Hồ Văn C cho phần đất làm bờ đi để nuôi tôm phía dưới ao, việc cho đất này cũng chưa làm giấy tờ, hiện vợ chồng bà đang sử dụng làm bờ đi để nuôi tôm. Bà thống nhất như cha chồng là ông Hồ Văn C trình bày, không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà theo quy định pháp luật.

* *Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 22-10-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn R trình bày*: ông là con của ông Hồ Văn N (ông N chết khoảng năm 2013-2014), bà Hồ Thị V là cô ruột thứ 2, ông Hồ Văn C là chú ruột thứ 7 của ông. Đối với

yêu cầu khởi kiện của ông B về ranh đất với ông C thì ông không có ý kiến gì khác, yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông B theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của ông C về việc yêu cầu ông B trả lại cho ông C quyền sử dụng đất diện tích 295,5m^2 thuộc thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì ông không đồng ý; do đất này đất gốc là của cha ông khai phá, nhận chuyển nhượng của người khác, nhưng do giấy tờ cấp nhầm cho ông B đứng tên nên sau này ông B giao lại cho ông và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đã cầm cho người khác để làm ăn.

** Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày*: Ông là con của ông B, gia đình ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông Phan Thanh D theo Biên nhận đề ngày 8-02-2021 do ông B cung cấp, ông là con của ông B nên ông có đứng ra ký tên trong Biên nhận trên. Nay tranh chấp đất trên giữa ông B, ông C thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác, Tòa án giải quyết tranh chấp cho ông B theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, ông Phan Thanh D:* Đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) nhưng không có ý kiến gửi đến Tòa án và được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ đã tuyên xử*:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm: Buộc ông Hồ Văn C, bà Phạm Thị M, ông Hồ Văn C1, bà Quách Thị Thu P trả lại cho ông Lê Văn B phần ranh đất lấn chiếm tổng diện tích 134,3m^2 (gồm một đoạn diện tích 84,5m^2 + một đoạn diện tích 49,8m^2) thuộc thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 1,42m;

+ Tây giáp đất ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa đất số 1124) có số đo 2,16m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất số 05) có số đo 37,16m + 17,48m;

+ Bắc giáp đất ông Lê Văn B sử dụng (phần còn lại thửa 1124) số đo 37,24m + 17,20m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.554,1m^2 (gồm phần diện tích 2.162,3m^2 + phần diện tích 1.391,8m^2) thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ).

Ông Lê Văn B có quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 3.554,1m^2 (gồm phần diện tích 2.162,3m^2 + phần diện tích

1.391,8m^2) thửa đất số 795, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Đỗ Văn C2 sử dụng có số đo 20,99m + 47,16m + 35,64m;

+ Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 69,89m + 52,92m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất 05) có số đo 22,23m;

+ Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành D1, Đỗ Văn C2 sử dụng số đo 21,95m + 38,98m.

Ông Lê Văn B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn C về việc buộc ông Lê Văn B trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế diện tích 701,2m^2 (gồm phần diện tích 582,8m^2 + phần diện tích 118,4m^2) thuộc một phần thửa 1124 và diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ). Cụ thể:

* Diện tích 701,2m^2 (gồm phần diện tích 582,8m^2 + phần diện tích 118,4m^2) thuộc một phần thửa 1124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 48,20m + 21,13m;

+ Tây giáp đất ông Lê Văn B, ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa 1124) có số đo 2,38m + 46,35m + 21,21m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất số 05) có số đo 17,48m;

+ Bắc giáp đất ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa 1124) số đo 3,55m.

* Diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Đỗ Văn C2 sử dụng có số đo 20,99m + 47,16m;

+ Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 69,89m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất 05) có số đo 22,23m;

+ Bắc giáp đất ông Lê Văn B sử dụng (phần còn lại thửa đất số 1124) số đo 42,94m.

4. Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp (kèm theo).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự

* *Ngày 10/10/2025*, bị đơn ông Hồ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M kháng cáo. Yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn B và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị V trả cho bị đơn phần đất diện tích 701,2m^2 thuộc một phần thửa 1124 và diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa 795 tờ bản đồ số 4, đất toạ lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

** Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:*

* Bị đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C và bà M.

* Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ Y bản án sơ thẩm.

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

Đề nghị không chấp nhận phản tố và kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại phần đất diện tích 7.701m^2 thuộc thửa 1124 và diện tích 2.163,3m^2 thuộc thửa 795. Do bị đơn không chứng minh được phần đất tranh chấp là của bị đơn. Bản án giải quyết tranh chấp giữa ông C và ông Hồ Văn L đã có hiệu lực pháp luật, theo đó phần đất các bên sử dụng đã có tứ cận. Những người làm chứng điều xác định phần đất tranh chấp ông B sử dụng từ trước đến nay. Việc đền bù thu hồi đất ông B cũng là người nhận tiền, các lần hoà giải ở địa phương ông C đã thoả thuận, nhưng không thực hiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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 tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất phần đất tranh chấp hiện nay do nguyên đơn ông Lê Văn B quản lý, sử dụng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Thấy rằng, nguyên đơn cho rằng phần đất tại thửa số 795 nêu trên là thuộc thửa số 675, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng do cấp nhầm thì nhận thấy thửa số 675 là thuộc tờ bản đồ số 02, còn thửa số 795 thuộc tờ bản đồ số 04, diện tích của 02 phần đất này là khác nhau nên cần xác định thửa số 795 không liên quan đến thửa số 675.

Theo sơ đồ lược thửa thì thửa 795 do ông Lê Văn B đứng tên *(Bút lục số 267),* quá trình sử dụng đất Nhà nước có thu hồi một phần đất tại thửa số 795 thì ông B cũng được đền bù theo quy định, ông C không có khiếu nại, thắc mắc gì về việc bồi thường trên, ông C phản tố cho rằng đất gốc của cha mẹ cho ông C

nhưng từ năm 1993 đến nay ông B chiếm sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, đồng thời từ năm 1993 bị đơn ông C cũng không có ý kiến về việc sử dụng đất của nguyên đơn, khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp ranh đất thì mới phát sinh tranh chấp yêu cầu.

Căn cứ Điều 138 Luật đất đai năm 2024 nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận, về diện tích công nhận cần trừ đi phần đất đã thu hồi. Nên kháng cáo phần này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm ngang 2,5m, dài 90m thì nhận thấy quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông C thừa nhận phần đất ranh là thuộc thửa số 1124 và 795, không thuộc phần đất thửa số 5 của bị đơn nên đối với yêu cầu đòi lại phần đất của nguyên đơn tại các vị trí ranh 1, 2, 21, 16, 20, là có căn cứ chấp nhận. Nên kháng cáo phần này của bị đơn ông C là không có căn cứ.

Đối với các yêu cầu phản tố bị đơn thì nhận thấy như đã phân tích ở trên bị đơn không cung cấp chứng cứ nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bị đơn nên đối với yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ. Kháng cáo phần này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn ông Hồ Văn C và bà Phạm Thị M: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm như phân tích nêu trên.

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:

[1.1] Về thẩm quyền: Tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất* ", phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ), nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, ông Hồ Văn R, Phan Thanh D có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hồ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các

Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[2.1]. Nhận thấy, tại kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp có diện tích như sau: Diện tích thửa số 1124, 795 theo ông B chỉ ranh có diện tích 9.230,8m², trong đó diện tích thửa số 1124 có diện tích 2.863,3m², thửa số 795 có diện tích 5.4886,5m². Diện tích theo bị đơn chỉ ranh là 4.583,8m², trong đó có 03 phần tranh chấp, phần 1 có diện tích 1.038,5m², phần 2 là 2.757,6m², phần 3 là 295,5m², đất tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng *(Bút lục số 142).* Phần đất tranh chấp có diện tích 134,3m^2 thuộc thửa 1124 và phần đất diện tích 3.554,1m^2 thuộc thửa 795 và phần đất bị đơn có yêu cầu phản tố có diện tích 701,2m^2 thuộc một phần thửa 1124 và diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa 795, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã N, thành phố Cần Thơ). Nguyên đơn và bị đơn thống nhất phần đất tranh chấp hiện nay do nguyên đơn ông Lê Văn B quản lý, sử dụng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn sử dụng phần đất liền kề nhau. Thấy rằng, phần đất diện tích 3.554,1m^2 thuộc 795 nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 1987 đến nay và đã kê khai đứng tên sổ mục kê. Nguồn gốc phần đất theo những người dân sinh sống cố cựu ở địa cho biết ông Hồ Văn T (cha ruột của ông C, cha vợ của ông B) có cho ông B khoảng 03 công đất vợ chồng ông B canh tác, sau đó gia đình ông B và gia đình ông Hồ Văn N (đã chết – là cha ruột của ông Hồ Văn R) có khai phá thêm đất trống xung quanh để được phần đất canh tác như hiện nay; còn ông C thì từ trước đến nay vốn canh tác phần đất ông C được ông Hồ Văn T cho (thửa đất 05 giáp với đất tranh chấp), không thấy ông C khai phá đất này và cũng không thấy ông C canh tác phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp ông B ở thửa đất 795, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ mục kê đất đai chỉnh lý năm 2017 do ông Lê Văn B kê khai, đăng ký.

[2.3] Như vậy, quyền sử dụng đất tranh chấp thửa đất số 795 vốn do gia đình ông B quản lý, sử dụng từ năm 1987 đến nay. Việc nguyên đơn cho rằng phần đất tại thửa số 795 nêu trên là thuộc thửa số 675, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649088 ngày 21-10-1993 nhưng do cấp nhầm, thì nhận thấy thửa

số 675 là thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hiện nguyên đơn cũng không xác định được vị trí của thửa đất 675 này, trong khi thửa số 795 thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do nguyên đơn trực tiếp canh tác sử dụng và nguyên đơn đã kê khai đứng tên sổ mục kê nhưng hiện chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai. Theo sơ đồ lược thửa thì thửa 795 do ông B đứng tên, quá trình sử dụng đất Nhà nước có thu hồi một phần đất tại thửa số 795 thực hiện Đường trục phát triển tôm lúa thì ông B cũng được đền bù theo quy định, ông C phản tố cho rằng đất gốc của cha mẹ cho ông C nhưng từ năm 1993 đến nay ông B chiếm sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên không có cơ sở để xem xét.

[2.4] Đối với ranh đất tổng diện tích 134,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 779140 cho ông Hồ Văn R ngày 27-01-2021 nhưng ông R xác định ranh đất diện tích 134,3m^2 thuộc thửa đất số 1124 (cặp với thửa đất 05 của ông C đứng tên) và diện tích 582,8m^2 thuộc một phần thửa 1124 (cặp bên ranh đất tranh chấp) là của ông B và do ông B quản lý, sử dụng và hiện ông R không tranh chấp quyền sử dụng đất trên với ông B và yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất cho ông B, ông C theo hướng công nhận ranh đất tổng diện tích 134,3m^2 cho ông B theo quy định pháp luật. Do đó trường hợp giữa ông R và ông B có tranh chấp thửa đất số 1124 trên thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật. Như vậy, án sơ thẩm xác định đối với yêu cầu về việc buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm ngang 2,5m, dài 90m thì nhận thấy quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông C thừa nhận phần đất ranh là thuộc thửa số 1124 và 795, không thuộc phần đất thửa số 5 của bị đơn nên đối với yêu cầu đòi lại phần đất của nguyên đơn tại các vị trí ranh 1, 2 21, 16, 20, 1 là có căn cứ chấp nhận. Nên kháng cáo phần này của bị đơn ông C là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về địa giới phần đất tranh chấp, thấy rằng theo sở đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án sơ thẩm thì phần đất tranh chấp ở thửa 1124 và 795 thuộc ấp Lê Văn X; tại phiên toà phúc thẩm các đương sự cũng cho rằng phần đất thuộc ấp L. Tuy nhiên, đối chiếu với phần Quyết định cấp sơ thẩm tuyên thì phần đất ở thửa 1124 và thửa 795 thuộc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) là có sự không thống nhất về địa giới hành chính.

Đối chiếu hồ sơ cho thấy: Tại công văn số 314/UBND-VP của Ủy ban nhân dân huyện M ngày 16/3/2024 "*về việc cung cấp hồ sơ thu hồi đất liên quan đến dự án đường trục phát triển kinh tế từ Sóc Trăng qua cầu B đến vùng kinh tế trọng điểm tôm lúa tỉnh Sóc Trăng"*: Xác định phần đất của ông B, ông C thuộc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Và Công văn số 149/TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M ngày 23/7/2024 phúc đáp trả lời cho Tòa án cũng xác định thửa 795 là thuộc ấp H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ).

[4]. Để có cơ sở xác định và tuyên điều chỉnh bản vẽ đo đạc và phần tuyên của Bản án sơ thẩm với sơ đồ lược thửa kèm theo để xác định phần đất thuộc ấp L hay ấp H Toà án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu cơ quan đo đạc xác định lại địa giới phần đất tranh chấp, qua đó đã xác định phần đất thuộc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ).

Như vậy, Cấp sơ thẩm xác định tên ấp khi tuyên vị trí địa giới hành chính trong phần Quyết định thì bản vẽ kèm theo của án sơ thẩm phần tuyên chưa khớp giữa với sơ đồ hiện trạng thửa đất. Do vậy, cấp phúc thẩm khắc phục có đề nghị kèm theo bản vẽ có điều chỉnh lại cho phù hợp với hiện trạng thực tế phần đất tranh chấp. Cụ thể điều chỉnh lại sơ đồ hiện trạng phần đất tranh chấp ở thửa 795 có diện tích 2.162,3m^2 và tên ấp là ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ). Có bản vẽ mới kèm theo bản án phúc thẩm để đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án và các bên đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

[5]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn như đã phân tích ở trên bị đơn không cung cấp chứng cứ nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bị đơn nên đối với yêu cầu của bị đơn. Kháng cáo phần này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy bị đơn ông Hồ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ để chấp nhận nên giữ Y bản án sơ thẩm, có điều chỉnh lại bản vẽ kèm theo Bản án phúc thẩm như phân tích nêu trên.

[6]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo ông C và bà M không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm: Buộc ông Hồ Văn C, bà Phạm Thị M, ông Hồ Văn C1, bà Quách Thị Thu P trả lại cho ông Lê Văn B phần ranh đất lấn chiếm tổng diện tích 134,3m^2 (gồm một đoạn diện tích 84,5m^2 + một đoạn diện tích 49,8m^2) thuộc thửa đất số 1124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 1,42m;

+ Tây giáp đất ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa đất số 1124) có số đo 2,16m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất số 05) có số đo 37,16m + 17,48m;

+ Bắc giáp đất ông Lê Văn B sử dụng (phần còn lại thửa 1124) số đo 37,24m + 17,20m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.554,1m^2 (gồm phần diện tích 2.162,3m^2 + phần diện tích 1.391,8m^2) thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ).

Ông Lê Văn B có quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế diện tích 3.554,1m^2 (gồm phần diện tích 2.162,3m^2 + phần diện tích 1.391,8m^2) thửa đất số 795, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Đỗ Văn C2 sử dụng có số đo 20,99m + 47,16m + 35,64m;

+ Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 69,89m + 52,92m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất 05) có số đo 22,23m;

+ Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành D1, Đỗ Văn C2 sử dụng số đo 21,95m + 38,98m.

Ông Lê Văn B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn C về việc buộc ông Lê Văn B trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế diện tích 701,2m^2 (gồm phần diện tích 582,8m^2 + phần diện tích 118,4m^2) thuộc một phần thửa 1124 và diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ). Cụ thể:

* Diện tích 701,2m^2 (gồm phần diện tích 582,8m^2 + phần diện tích 118,4m^2) thuộc một phần thửa 1124, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 48,20m + 21,13m;

+ Tây giáp đất ông Lê Văn B, ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa 1124) có số đo 2,38m + 46,35m + 21,21m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất số 05) có số đo 17,48m;

+ Bắc giáp đất ông Hồ Văn R sử dụng (phần còn lại thửa 1124) số đo 3,55m.

* Diện tích 2.162,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 795, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa đất ấp H, xã N, thành phố Cần Thơ) có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Đỗ Văn C2 sử dụng có số đo 20,99m + 47,16m;

+ Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng Đường trục phát triển tôm lúa có số đo 69,89m;

+ Nam giáp đất ông Hồ Văn C sử dụng (thửa đất 05) có số đo 22,23m;

+ Bắc giáp đất ông Lê Văn B sử dụng (phần còn lại thửa đất số 1124) số đo 42,94m.

(Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo bản án phúc thẩm có thay đổi địa chỉ so với bản án sơ thẩm).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn B không phải chịu.

Buộc ông Hồ Văn C phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), ông Hồ Văn C được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000164 ngày 5-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi

hành án dân sự thành phố Cần Thơ {khu vực 8}), buộc ông Hồ Văn C phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 28.800.000 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) ông Hồ Văn C phải chịu. Do ông Lê Văn B đã nộp tạm ứng trước số tiền 26.600.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng), ông Hồ Văn C nộp tạm ứng số tiền 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), nên buộc ông Hồ Văn C có nghĩa vụ nộp trả cho ông Lê Văn B số tiền 26.600.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn C và Phạm Thị M phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005223 ngày 13 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08/6/2026).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 8 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang