

Bản án số: 365/2026/DS-PT
Ngày: 22/4/2026
“V/v Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký 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.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 374/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 109/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 363/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Ấp A, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Trúc L - Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm T.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1975. Nơi cư trú: Ấp A, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; Địa chỉ: A, T, phường T, thành phố Cần Thơ (*Giấy ủy quyền ngày 05/9/2025*); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Ấp A, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Ấp A, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; Địa chỉ: A, T, phường T, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 05/9/2025); có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N và đại diện theo ủy quyền của ông H, bà N là ông Nguyễn Hoàng M trình bày như sau:

Nguồn gốc đất do ông H đứng tên là của ông bà ngoại cho cha mẹ ông H là ông Lê Văn H1 (chết năm 1997) và bà Lê Thị Y (chết năm 2020), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 do ông Lê Văn H1 đứng tên, sau khi cha chết thì mẹ đứng tên thừa kế. Năm 2018, mẹ ông H đã làm thủ tục tặng cho ông H và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 192, diện tích 210m², tờ bản đồ số 01, loại đất ở tại đô thị, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02393 ngày 17/10/2018 và thửa 3010, diện tích 1081,6m², tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02394 ngày 17/10/2018.

Quá trình sử dụng đất phía gia đình ông D nhiều lần lấn chiếm phần đất của gia đình ông. Ông D lấn ranh từ năm 1996 nhiều lần cho đến nay, ông có thừa ở ấp nhiều lần nhưng do “bằng khoán” đất thế chấp ở ngân hàng nên không giải quyết được. Sau này mẹ ông D tiếp tục lấn ranh, nhưng do gia đình ông D hung hăng nên gia đình không dám thưa. Đến năm 2018 ông được mẹ ông tặng cho, năm 2023 ông mới thừa ông D cho đến nay.

Phần đất tranh chấp ông có làm hàng rào trụ đá, lưới B40 từ Kênh 1000 đến khoảng giữa phần đất, còn từ giữa phần đất đến đường N là do ông Danh R, cũng là lưới B40, trụ đá. Làm hàng rào cách đây khoảng 7-8 năm, lúc mẹ ông còn đứng tên. Cây trồng trên đất là ông D trồng, những cây Dừa trồng cách đây khoảng hơn 20 năm, còn những cây cau cách đây khoảng hơn 15 năm. Nhà tắm của ông D xây dựng khoảng 2018 – 2019. Khi ông D trồng cây, xây dựng nhà tắm tôi không có ngăn cản hay tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2024, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm ngang 2,7m dài 100m với diện tích 270m², buộc di dời tất cả những cây trồng trên đất để trao trả lại quyền sử dụng đất cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông H và đại diện theo ủy quyền của ông H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tại vị trí 3 diện tích 22,3m² và 3C diện tích 55,9m², tổng cộng là 78,2m² thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 17/6/2025, vì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H tên. Ông D phải tự tháo dỡ, phá dỡ, di dời cây trồng, nhà tắm, di dời hàng rào để trả lại đất của nguyên đơn theo đúng vị trí ranh giới và nguyên đơn không phải bồi thường.

Bị đơn ông Nguyễn Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phương trình B như sau:

Nguồn gốc đất do ông D đứng tên của cha là ông Nguyễn Văn C (chết năm 1998) và mẹ là bà Lê Thị N1 (chết năm 2023) tự khai hoang mà có. Cha mẹ sử dụng từ rất lâu, đến 1995 cha ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha ông chết để lại cho tôi nhận thừa kế, trong đó có phần đất từ đường N đến Kênh A, giáp ranh với đất của ông Lê Văn H. Từ trước đến nay gia đình ông H và gia đình tôi không có tranh chấp, đến năm 2023 ông H mới khởi kiện ông. Lý do ông H kiện là do ông H sang đất của bà X phần đất từ lộ nông thôn đến Kênh A, ông H cho rằng ông dời trụ đá khoảng 2 mét. Cây trồng trên đất là cha mẹ ông trồng, những cây dừa do cha ông trồng cách đây khoảng 50 năm, còn những cây cau do mẹ ông trồng cách đây khoảng 20 năm. Nhà tắm của ông xây dựng năm 2019, khi xây dựng ông H không có ý kiến gì ngăn cản hoặc tranh chấp. Hàng rào do ông H rào lưới B40 từ Kênh A đo vô tới trụ đá, khoảng hơn một năm sau tôi mới rào phần còn lại, tôi rào lưới B40 từ lộ Nguyễn Việt D1 đo vô khoảng 30 mét, ngay ranh trụ đá vị trí mà ông H đã rào.

Ông D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, vì đất này của cha mẹ ông để lại cho ông, trước đây do cha mẹ sử dụng, khi cha chết ông sử dụng liên tục cho đến nay. Ranh giới đã có cọc trụ đá hắc hoi gồm 3 cây trụ đá, do mẹ tôi, mẹ ông H và bà X cọc khi còn sống.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 109/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H đối với diện tích đất 191,8m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành D trả lại phần đất diện tích 78,2m², thể hiện tại vị trí (3) và (3C) Mảnh trích đo địa chính số 29, ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025.

Công nhận ông Nguyễn Thành D được quyền sử dụng phần đất diện tích 78,2m², thể hiện tại vị trí (3) và (3C) Mảnh trích đo địa chính số 29, ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025 (có Mảnh trích đo kèm theo).

Ông D có quyền, ông H nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động, thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử. Nguyên đơn đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

nguyên đơn là bà Trịnh Thị Trúc L – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm T trình bày: Nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả diện tích đất $78,2m^2$ tại vị trí 3 và 3C. Căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất do ông Lê Văn H1 đứng tên năm 1996. Năm 2018 ông H nhận tặng cho từ mẹ ông H. Quá trình sử dụng đất bị ông D lấn chiếm nhiều lần. Phần đất của ông H bị thiếu nhưng bản án sơ thẩm lại công nhận cho ông D là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Sỹ K đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Thành D trình bày: Nguồn gốc đất của hai bên có quá trình sử dụng lâu dài. Đất của ông ngoại nguyên đơn sử dụng, khai phá. Năm 1996 ông H1, bà Y tiếp tục sử dụng đúng hiện trạng. Năm 2018 ông H1 qua đời, bà Y tặng cho nguyên đơn $210m^2$. Tại thửa 3010 diện tích $1081,6m^2$ đất vườn. Như vậy ông H tiếp tục sử dụng y hiện trạng này. Năm 2018 hai bên tiếp tục sử dụng hàng rào như trước đây. Năm 2018 khi làm thủ tục thừa kế lại thì nguyên đơn không đồng ý đo đạc mà đề nghị cấp theo đất gốc. Dù còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng nguyên đơn đã xây hàng rào kiên cố. Hai bên đã sử dụng mấy chục năm mà không tranh chấp. Bị đơn đã xây nhà tắm mà nguyên đơn không có ý kiến. Hai bên khi cấp giấy không có ký tứ cận, cấp trên sự kê khai. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm thể hiện ông H và ông D sử dụng phần đất liên kề nhau. Ông H cho rằng gia đình ông D lấn ranh đất của ông nên ông yêu cầu ông D trả lại đất đã lấn chiếm.

Tại Mạnh trích đo địa chính số 29, ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích $78,2m^2$ tại vị trí (3) và (3C).

Về diện tích sử dụng thực tế so với diện tích đất được cấp, nhận thấy: Phần đất ông Lê Văn H sử dụng ổn định thuộc thửa 192 có diện tích: $168,2m^2$. So sánh với diện tích ông H được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 192 cộng với phần ông Đình Phước H2 đang sử dụng tại thửa 192 là $19,5m^2$ thì chênh lệch thiếu $22,3m^2$.

Đối với thửa 3010 có diện tích $1.025,7m^2$. So sánh với diện tích ông H được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 3010 là $1.081,6m^2$ thì chênh lệch thiếu $55,9m^2$. Tương tự phần đất ông D sử dụng ổn định tại thửa 195 có diện tích: phần (6) diện tích $254,3 m^2$ + phần (3A) diện tích $5,7m^2 = 260m^2$, đủ diện tích được cấp Giấy chứng nhận.

Đối với thửa 2046 có diện tích: phần (7) diện tích $1.281,5m^2$ + phần (3B) diện tích $26,8m^2 = 1.308,3m^2$. So sánh với diện tích ông D được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 2046 thì chênh lệch thừa $12,3m^2$.

Xét về nguồn gốc đất của H được đứng tên trên cơ sở nhận tặng cho từ ông H1 (cha ông H). Theo Hồ sơ cấp giấy cho ông H1 vào năm 1996, hồ sơ được cấp trên có sổ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và xác nhận của UBND xã (BL118-

119). Đến khi ông H làm thủ tục cấp đổi tên chủ sử dụng cũng không đo đạc lại (BL69-72). Tương tự phần đất của ông D được nhận từ hộ ông C (cha của ông D), khi ông C được cấp giấy cũng trên đơn xin cấp giấy của ông C (BL116-117), ông D đứng tên trên cơ sở thừa kế (chỉnh lý trang tư).

Như vậy mặc dù diện tích sử dụng đất thực tế của ông H là thiếu so với giấy chứng nhận được cấp nhưng cũng chưa đủ cơ sở xác định đất tranh chấp là của ông H. Vì theo Mảnh trích đo đạc thì tại thửa 92 cấp cho ông H trên thực tế ông Đinh Phước H2 đang sử dụng diện tích là 19,5m² nhưng ông H cũng không có tranh chấp với ông H2.

Xét về quá trình sử dụng đất: các bên xác định phần đất tranh chấp là từ hàng rào hiện hữu đo qua phần đất ông D đang sử dụng. Hàng rào này được ông H và ông D rào ngay vị trí trụ đá đã được cắm từ trước (năm 2014), từ lúc mẹ của ông H và mẹ của ông D vẫn còn sống, lúc này đất vẫn do cụ Lê Thị Y đứng tên (Bút lục 91, 92, 16). Ông H là người rào lưới B40 từ Kênh 1000 đến trụ đá giữa phần đất trước, sau đó ông D mới rào lưới B40 phần còn lại từ vị trí trụ đá ông H đã rào lưới B40 đến đường N. Ông H cho rằng ông D di dời trụ đá về phía đất của ông nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh trong khi ông H vẫn rào lưới B40 tại vị trí trụ đá đã được cắm. Hơn nữa, trên phần đất tranh chấp phía gia đình ông D đã trồng các loại cây lâu năm như 11 cây Dừa loại A, 15 cây cau loại A.

Tại biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản tranh chấp (BL98) ông H thừa nhận cây trồng và vật kiến trúc là do gia đình bị đơn trồng. Đồng thời tại các ghi lời khai của ông H đều thể hiện khi nguyên đơn không ngăn cản việc trồng cây và xây dựng. Nhận thấy các cây trồng đa số đều là cây lâu năm nhưng khi gia đình ông D trồng phía ông H không ngăn cản hay tranh chấp. Bên cạnh đó, trên phần đất tranh chấp còn có một phần nhà tắm của ông D xây dựng, phía ông H cũng không ngăn cản, tranh chấp. Điều này thể hiện gia đình nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận đất là của gia đình bị đơn, bị đơn có quyền sử dụng, nguyên đơn không ngăn cản. Do đó tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là của bị đơn và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 109/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của TAND khu vực 14 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp là 270m². Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí (3) và (3C) có diện tích là $22,3 + 55,9 = 78,2\text{m}^2$; rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất còn lại, trong đó có phần đất theo kết quả đo đạc thể hiện tại phần tranh chấp (3A) và (3B). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút yêu cầu đối với diện tích đất chênh lệch là 191,8m² là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đối với phần tranh chấp tại vị trí (3) và (3C) có diện tích là $22,3 + 55,9 = 78,2\text{m}^2$.

Nhận thấy: Về nguồn gốc: cha ông H là ông Lê Văn H1 (chết năm 1997) và Lê Thị Y (chết năm 2020) thừa hưởng từ bà ngoại của ông H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 đứng tên hộ Lê Văn H1, sau khi ông H1 chết thì bà Y đứng tên.

Năm 2018, ông H nhận tặng cho phần đất này và được cấp Giấy chứng nhận, cụ thể: Thửa đất số 192, diện tích 210m², loại đất ở tại đô thị tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS02393, ngày 17/10/2018 và thửa đất số 3010, diện tích 1081,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS02394, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp cho ông Lê Văn H ngày 17/10/2018.

Nguồn gốc đất của bị đơn ông Nguyễn Thành D của cha mẹ là Nguyễn Văn C (chết năm 1998) và Lê Thị N1 (chết năm 2023) tạo lập, đến năm 1995 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn C. Năm 2009 ông D được chỉnh lý biến động đứng tên trên cơ sở nhận thừa kế. Năm 2019, ông D làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CS02728 ngày 20/8/2019, thửa 195, tờ bản đồ số 01, diện tích 260m², loại đất ở đô thị và số CS02731 ngày 20/8/2019, thửa 2046, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.296m².

Xét phần tranh chấp của ông H và ông D nhận thấy: Theo Mẫu trích đo địa chính số 29, ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025 thể hiện:

- Phần đất ông Lê Văn H sử dụng ổn định thuộc thửa 192 có diện tích: 168,2m² và phần ông Đinh Phước H2 đang sử dụng tại thửa 192 là 19,5m². So sánh với diện tích ông H được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 192 thì chênh lệch thiếu 22,3m².

- Phần đất ông Lê Văn H sử dụng ổn định thuộc thửa 3010 có diện tích: 1.025,7m². So sánh với diện tích ông H được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 3010 là 1.081,6m² thì chênh lệch thiếu 55,9m².

- Phần đất ông D sử dụng ổn định tại thửa 195 có diện tích: phần (6) diện tích 254,3m² + phần (3A) diện tích 5,7m² = 260m², đủ diện tích được cấp Giấy chứng nhận.

- Phần đất ông D sử dụng ổn định tại thửa 2046 có diện tích: phần (7) diện tích $1.281,5\text{m}^2$ + phần (3B) diện tích $26,8\text{m}^2 = 1.308,3\text{m}^2$. So sánh với diện tích ông D được cấp Giấy chứng nhận tại thửa 2046 thì chênh lệch thửa $12,3\text{m}^2$.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp tại vị trí (3) diện tích $22,3\text{m}^2$ thuộc thửa 192 và (3C) có diện tích là $55,9\text{m}^2$ thuộc thửa 3010 đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông H.

Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo kết quả trích lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thể hiện: Hộ ông Lê Văn H1 và ông Nguyễn Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, được Hội đồng đăng ký đất đai xã T, huyện C, tỉnh Cần Thơ xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, không thể hiện việc đo đạc và những người sử dụng đất liền kề ký tên. Việc ông Lê Văn H, ông Nguyễn Thành D được cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính, không được đo đạc, những người sử dụng đất liền kề ký tên. Do đó, chưa đủ cơ sở căn cứ vào diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét quá trình sử dụng phần đất tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn nhiều lần lấn chiếm ranh nhưng ông không khởi kiện vì những lý do: Giấy chứng nhận thể chấp ở ngân hàng vì vậy thời gian khởi kiện kéo dài là chưa phù hợp. Phần đất tranh chấp là từ hàng rào hiện hữu đo qua phần đất ông D đang sử dụng, hàng rào này được ông H và ông D rào ngay vị trí trụ đá đã được cắm từ trước (năm 2014), từ lúc mẹ của ông H và mẹ của ông D vẫn còn sống và phần đất vẫn còn do bà Lê Thị Y đứng tên (Bút lục 91-92, 16). Ông H là người rào lưới B40 từ Kênh 1000 đến trụ đá giữa phần đất trước, sau đó ông D mới rào lưới B40 phần còn lại từ vị trí trụ đá ông H đã rào lưới B40 đến đường N. Phần đất tranh chấp gia đình bị đơn đã trồng các loại cây lâu năm như 11 cây Dừa loại A, 15 cây cau loại A. Phía ông D cho rằng những cây trồng này do cha mẹ ông D trồng, D2 được trồng đã 50 năm, còn C1 được trồng đã 20 năm; còn ông H cho rằng những cây Dừa được trồng khoảng hơn 20 năm, những cây C1 được trồng khoảng 15 năm. Như vậy, mặc dù lời trình bày của ông H và ông D có mâu thuẫn về thời gian trồng những cây trồng lâu năm trên phần đất tranh chấp, nhưng cũng đã chứng minh được rằng những cây Dừa, C1 đã được trồng một thời gian dài nhưng phía ông H không ngăn cản, tranh chấp. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có một phần công trình là nhà tắm của ông D xây dựng, phía ông H cũng không ngăn cản, tranh chấp. Việc cấp giấy chứng nhận không đúng thực tế sử dụng còn thể hiện việc ông Đinh Phước H2 đang sử dụng diện tích $19,5\text{m}^2$ tại thửa 192.

Từ những phân tích trên mặc dù phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên, tuy nhiên việc cấp Giấy chứng nhận chỉ dựa trên Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính, chưa phản ánh chính xác thực tế sử dụng đất. Phần đất tranh chấp do ông bị đơn sử dụng ổn định, ranh giới đã được cắm trụ đá, rào lưới B40 từ trước; gia đình ông D đã sử dụng đất công khai, ngay tình, liên tục trong khoảng thời gian dài, đã trồng nhiều cây lâu năm, xây dựng vật kiến trúc mà ông H không ngăn cản, tranh chấp. Ông H cho rằng trong quá trình sử dụng đất bị ông D lấn chiếm, nhưng ông

H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông D. Ông D có quyền, ông H nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biên động, thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế đang sử dụng.

[5] Xét kháng cáo của ông Lê Văn H: Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H có công với cách mạng, trực tiếp tham gia chiến tranh bảo vệ Tổ quốc và làm nhiệm vụ quốc tế, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc với tổng số tiền là 7.500.000 đồng, ông H phải chịu (đã nộp xong).

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn nộp.

[9] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 175, Điều 176, Điều 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 152, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;
- 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 ông Lê Văn H. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H đối với diện tích đất 191,8m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành D trả lại phần đất diện tích 78,2m², thể hiện tại vị trí (3) và (3C) Mảnh trích đo địa chính số 29, ngày 07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025.

Công nhận ông Nguyễn Thành D được quyền sử dụng phần đất diện tích 78,2m², thể hiện tại vị trí (3) và (3C) Mảnh trích đo địa chính số 29, ngày

07/5/2025 của Công ty TNHH T1, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 17/6/2025 (có Mảnh trích đo kèm theo).

Ông D có quyền, ông H nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biên động, thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn H được miễn.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc với tổng số tiền là 7.500.000 đồng, ông H phải chịu (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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, 7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14-Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải