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: 852/2026/DS-PT
Ngày: 29-7-2026
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: Bà **Mạc Thị Chiên**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Ông **Võ bảo Anh**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Đoàn Thiên Giang** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Ông **Trần Thanh Vũ** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 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 926/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1000/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 882/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1942. (Có mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Trần Thị Hoàng Y**, sinh năm 1960 *(đã chết ngày 16/02/2025).*

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Y, gồm:

2.1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2.2. Bà **Lê Thụy Hoàng V**, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2.3. Bà **Lê Thị Anh T**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: C, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ.

2.4. Ông **Lê Tri T1**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2.5. Bà **Lê Thụy Hoàng K**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông **Trương Thành N**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Trương Thành T2**, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Kim H** (vợ ông Trương Thành N), sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Thị B**, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông **Lê Văn C** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa:

***-** Nguyên đơn Ông Lê Văn C và bà Trần Thị Hoàng Y theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa trình bày:*

Nguyên vào tháng 05/2012, ông, bà có mua một thửa đất của bà Thị B, ngụ tại khu V, phường I, thành phố V có diện tích là 1788,3m, loại đất 2L, thuộc thửa số 949, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02976 cấp ngày 29/05/2012, đất toạ lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Thửa đất có bờ mẫu bao quanh và được cắm trụ ranh giáp ông Trương Trấn T3 (là trụ mốc giải phóng mặt bằng nới rộng Quốc lộ F), từ trụ này kéo đến đất ông Trần Văn Đ là 26,8m. Phần còn lại của bà B là 353m^2.

Đến đầu năm 2020, bà B sang phần đất còn lại (353m^2) của bà cho ông Trương Thành N (là người sở hữu thửa 162) cùng ngụ tại phường I, thành phố V. Do ông, bà không có mặt thường xuyên tại thửa đất đã mua, khi đến thăm phần đất của mình sau vụ thu hoạch thì nhận thấy ông Trương Thành N giáp ranh đầu đất đã cắm cột lấn qua phần đất của ông, bà và cắm trụ đá ranh mới, đã lấn qua đất của ông, bà đầu một bên là khoảng 5,10m, một bên là 5,80m, chiều ngang đất là 16,50m (lấn khoảng 89,925m^2) còn ông Trương Thành T2 (là người sở hữu thửa 786) lấn qua đất ông, bà phía giáp lộ 61C là 2m, đầu kia 0m, chiều dài 101,8m (lấn khoảng 50,9m2).

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02976 đã cấp cho ông, bà nên đã đưa sự việc lên chính quyền địa phương giải quyết; địa phương đã cho mời nhiều lần, nhưng ông N, ông T2 không đến nên không giải quyết được. Bà Thị B là chủ đất đã bán cho ông, bà và ông N cũng đã xác nhận phần ranh đất của ông, bà đã bị ông N và ông T2 lấn chiếm.

Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc ông Trương Thành N và ông Trương Thành T2 phải trả lại gia đình ông, bà phần đất đã bị hai ông lấn chiếm, gồm ông N lấn chiếm khoảng 89,925m^2 và ông T2 lấn khoảng 50,9m^2 thuộc thửa số 949, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02976 cấp ngày 29/05/2012, đất toạ lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (cũ).

Bị đơn ông Trương Thành N và ông Trương Thành T2: Tòa án sau khi thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho bị đơn ông N, ông T2. Bị đơn ông N, ông T2 biết được nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến gì, không cung cấp các tài liệu chứng cứ; không đến Tòa án để tiến hành hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ; không tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Trần Kim H:* Tòa án sau khi thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho bà H. Bà H biết được nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà H không đến Tòa án để trình bày ý kiến gì, không cung cấp các tài liệu chứng cứ; không đến Tòa án để tiến hành hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ; không tham gia tố tụng.

2/ Bà Thị B tại bản tự ghi ý kiến trình bày:

Trước đây vào khoảng năm 2009 bà B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Thành N (không nhớ diện tích, số thửa), sau đó khoảng 03- 04 năm bà tiếp tục chuyển nhượng phần đất liền kề với đất ông N cho ông Lê Văn C

diện tích hơn 01 công đất tầm nhỏ. Khi chuyển nhượng đất cho ông N thì có ranh là 02 trụ đá mà nhà nước đã cắm sẵn trước đó (trụ đá màu trắng chop đỏ), 02 trụ đá này là ranh đất giữa phần đất ông N và đất của ông N hiện tại. Đến khi bà B chuyển nhượng đất cho ông C thì còn 02 trụ đá này và có đo đạc đủ diện tích. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và ông N thì đều có người xuống đo đạc. Tuy nhiên những người đến đo đạc do người mua đất tìm nên bà không nhớ rõ ai đo đạc. Cách đây khoảng 06 tháng bà có đến xem phần đất thì thấy 01 trụ đá đã bị di dời lấn sang ông C khoảng 02m (trụ đá giáp đầu đất). Hiện nay do phần đất chuyển nhượng đã quá lâu nên hợp đồng chuyển nhượng không còn; chỉ còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc đã chuyển nhượng. Do lớn tuổi và đi lại khó khăn nên bà xin giải quyết, xét xử vắng mặt bà trong quá trình giải quyết.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông C trình bày, phần đất ông chỉ ranh là cạnh giáp ông T2 là đúng ngay mốc trụ giải phóng mặt bằng lúc trước khi chuyển nhượng của bà B (hiện nay không còn); còn các trụ đá hiện nay và ranh đất ông N, ông Tấn C1 là do các ông đã tự di dời và cặm trụ đá sau. Hiện nay, ông C vẫn sử dụng phần đất trong khung viên bốn cột ông N, Tấn cắm. Ông C giữ nguyên ý kiến giao trả đất theo đúng các ranh ông đã chỉ và xử lý hành vi lấn chiếm ranh của ông N, ông T2 theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị Hoàng Y có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Lê Văn C, bà Lê Thụy Hoàng V, bà Lê Thị Anh T, ông Lê Tri T1 và bà Lê Thụy Hoàng K đối với bị đơn ông Trương Thành N và ông Trương Thành T2 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

Ngày 30/03/2026, nguyên đơn ông Lê Văn C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 23 tháng 03 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ đề nghị cấp phúc thẩm cắm ranh lại và buộc các bị đơn Trương Thành N, Trương Thành T2 trả lại đúng diện tích ông đã nhận chuyển nhượng là 1.788,3m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn trình bày: Đất của ông đã có trụ đá nhưng ông N đã nhổ trụ đá, nay ông bị thiếu tổng cộng 79,3m^2 nhưng ông không xác định được ông N, ông T2

mỗi người lấn chiếm của ông bao nhiêu đất, ông chỉ yêu cầu tòa án phải đo đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông không cần biết đất của ông N với ông T2 có đủ so với giấy chứng nhận hay không. Tòa án cấp sơ thẩm đo mà không cụ thể phần đất lấn chiếm nên yêu cầu đo lại.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C yêu cầu cắm ranh lại và buộc các bị đơn Trương Thành N, Trương Thành T2 trả lại đúng diện tích ông đã nhận chuyển nhượng là 1.788,3m^2 là có căn cứ vì thực tế khi đo đạc, ông T2, ông nghiệp không hợp tác để đoàn đo đạc đo hiện trạng đất do đó ông T2 và ông N phải chịu hậu quả của việc không thực hiện việc cung cấp chứng cứ. Khi đó thực tế, ông C có thiếu đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận phần đất tranh chấp ở vị trí số 1 và ½ phần đất tranh chấp ở vị trí số 2 cho nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa 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 Lê Văn C 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét cắm ranh lại phần đất tranh chấp và buộc các bị đơn Trương Thành N, Trương Thành T2 trả lại đúng diện tích ông đã nhận chuyển nhượng là 1.788,3m^2. Qua hồ sơ thể hiện, phần đất nguyên đơn tranh chấp với các bị đơn nhưng nguyên đơn không xác định được đúng vị trí đất tranh chấp. Khi đo đạc thực tế, nguyên đơn chỉ ranh đất kết quả đo đạc diện tích của nguyên đơn tăng lên 1.921,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều

hơn 133,5m^2 và làm hình thể đất có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Nguyên đơn cho rằng đất bị thiếu tổng cộng là 79,3m^2 nhưng không chứng minh được cụ thể ông N lấn chiếm bao nhiêu và ông T2 lấn chiếm bao nhiêu. Tại đơn khởi kiện, ông C xác định ông N lấn chiếm khoảng 89,925m^2, ông Huỳnh Tấn T4 lấn khoảng 50,9m^2. Với diện tích mà nguyên đơn xác định như trên cũng không có căn cứ để xem xét vì theo thực tế nguyên đơn chỉ thiếu diện tích là 79,3m^2. Trong vụ việc này, không đo được phần đất của ông T2 và ông N, nên chưa xác định được thực tế ông N và ông T2 sử dụng đất dư hay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp do không đo được phần đất của ông N và ông T2 đang sử dụng.

[2.2] Mặt khác, đối chiếu với hình thể đất đo đạc thực tế với hình thể đất được cấp cho ông C thì có hình thể khác nhau. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thì hình thể đất của ông chạy thẳng từ trước ra sau nhưng theo hiện trạng đất đo đạc ông C chỉ thì phần đất tranh chấp có hình thể bị lệch không phù hợp với hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C được cấp.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông T2, ông N lấn đất nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí 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, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2026/DS-ST ngày 23/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 29/7/2026).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 11 - Cần Thơ;
- P.THADS khu vực 11 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên