

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 25/2026/DS-PT

Ngày: 13/01/2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 481/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 863/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lưu Chí H**, sinh ngày: 01/01/1947.

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Hoài P, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: LK B, 01, 03, đường C, KDC M, phường S, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Trần Ngọc H1**, sinh năm: 1937

Địa chỉ: ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông **Quách Văn S**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Trần Thị X** sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Hoài P, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: LK B, 01, 03, đường C, KDC M, phường S, thành phố Cần Thơ.

3.2. Chị **Lưu Khánh P1**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Hoài P, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: LK B, 01, 03, đường C, KDC M, phường S, thành phố Cần Thơ.

3.3. Bà **Quách Thị H2** (Quách Ngọc H3), sinh năm: 1962.

Địa chỉ: ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 5 năm 2024 và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lưu Chí Hbà Trần Thị Xh bày: Nguyên đơn ông Lưu Chí Hc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 141, tờ bản đồ số 6, diện tích 2850m² do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/1992, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ). Giáp với thửa đất 141 của ông Lưu Chí H thửa đất của 140 của ông Quách Văn H4chết), tờ bản đồ số 6, diện tích 1400m² do Ủy ban nhân dân huyện M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/1992, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ), hiện nay thửa đất 140 do bà Trần Ngọc H1ông Quách Văn S lý và sử dụng. Hiện nay giữa nguyên đơn ông Lưu Chí H các bị đơn bà Trần Ngọc H1ông Quách Văn S thống nhất được ranh đất nên giữa hai bên thường xuyên xảy ra mâu thuẫn nên vào ngày 18/3/2024, nguyên đơn ông Lưu Chí H đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã MSóc Trăng (nay Ủy ban nhân dân xã Mạnh phố Cần Thơ) để hòa giải và sau đó được Ủy ban nhân dân xã MSóc Trăng (nay Ủy ban nhân dân xã Mạnh phố Cần Thơ) mời hòa giải lúc 13 giờ 30 phút ngày 11/4/2024 để hòa giải tranh chấp ranh đất, tuy nhiên tại buổi hoà giải hai bên vẫn không thống nhất được ranh đất và nguyên đơn ông Lưu C khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (nay Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ, thành phố Cần Thơ). Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Nguyên đơn ông Lưu Chí H cầu xác định ranh đất của ông Lưu Chí H thửa đất số 141, tờ bản đồ số 6, diện tích 2850m² đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ranh với ông Quách Văn S rần Ngọc H1lần đất của ông Lưu Chí H kết quả đo đạc, thẩm định ngày 24 tháng 12 năm 2024 có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m, tổng diện tích 281.8m².

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Ngọc H1ông Quách Văn Ginh bày:* Thửa đất 140, tờ bản đồ số 6, diện tích 1400m² do Ủy ban nhân dân huyện Mp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/1992, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ cho ông Quách Văn H4ngày 05/9/1992, khi ông H4đòi thì phần đất trên do các bị đơn ông Quách Văn Srần Ngọc H1n lý và sử dụng, gia đình của các bị đơn đã sử dụng rất lâu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật. Do đó, trước yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Chí H cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn bà Trần Ngọc H1 lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 24 tháng 12 năm 2024 có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m, tổng diện tích 281.8m², thì bị đơn bà Trần Ngọc H1ng đồng ý vì bà và gia đình bà không có lấn chiếm đất như lời trình bày của nguyên đơn. Đồng thời, giữa hai thửa đất 140 và 141 có một “trụ đá” do nguyên đơn ông Lưu Chí H, gia đình hai bên sử dụng từ trước đến nay, nay bị đơn bà H1nghị giữa gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn tiếp tục sử dụng “trụ đá” trên làm ranh thửa hai thửa đất 140 và 141. Đối với kết quả đo đạc và kết quả định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 thì bị đơn bà H1ng nhất với kết quả đo đạc, thẩm định giá trên.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại toà bị đơn ông Quách Văn Sh bày:* Bị đơn ông Quách Văn Sg nhất với lời trình bày của của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Ngọc H1ông Quách Văn Ga ông là ông Quách Văn H4chết) có thửa đất 140, tờ bản đồ số 6, diện tích 1400m² do Ủy ban nhân dân huyện Mp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/1992, đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp T, xã M, thành phố Cần Thơ cho ông Quách Văn H4ngày 05/9/1992, Sau khi ông H4đòi thì phần đất trên do các bị đơn ông Quách Văn Srần Ngọc H1n lý và sử dụng, hiện nay trên phần đất có căn nhà hiện nay gia đình ông sinh sống, căn nhà được xây dựng vào năm 2014, khi xây dựng căn nhà thì nguyên đơn ông Lưu Chí Hng ngăn cản và gia đình của bị đơn sử dụng cho đến nay. Giữa thửa đất 140 của bị đơn và thửa đất 141 của nguyên đơn ông Lưu Chí H một “trụ đá” tồn tại hơn 20 năm nay và bị đơn mặc định trụ đá trên là ranh giới giữa hai thửa đất. Do đó, trước yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Chí H cầu các bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 24 tháng 12 năm 2024 có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m, tổng diện tích 281.8m² thì bị đơn ông Quách Văn Sg đồng ý, vì gia đình bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn ông Lưu Chí H với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 thì bị đơn ông Quách Văn Sg nhất với kết quả trên và không có ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xh bày:* Bà Trần Thị Xg nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Lưu Chí HX rằng giữa thửa đất 140 của gia đình bà và thửa đất 141 của gia đình các bị đơn có một “trụ đá” do chồng bà là ông Lưu Chí C1 đã cắm khoảng 20 năm, nhưng mục đích cắm “trụ đá” để rào đất, trồng rau, chứ không là cột mốc ranh giới thửa giữa hai thửa đất. Nay bà Trần Thị Xcầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc gia đình các bị đơn trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả thẩm định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 cụ thể: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m, tổng diện tích 281.8m². Đối với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 thì bà Xg nhất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Khánh P1 Trần Thị Xh bày:* Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Lưu Chí Hnghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Chí Hc các bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm cụ thể: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m. Tổng diện tích 281.8m². Đối với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 thì bà P1 nhất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H2 Ngọc H3 bày:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị H2 Ngọc H3 nhất với lời trình bày của của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Ngọc H1 Quách Văn G đơn ông Quách Văn Sớ, trước yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Lưu Chí H cầu các bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 24 tháng 12 năm 2024 có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với thửa 139, có số đo là: 4.87m; Hướng Tây giáp với kênh thủy lợi, có số đo là 2.22m; Hướng Nam giáp với thửa 141, có số đo là 1.72m + 3.00m + 26.92m + 48.84m; Hướng Bắc giáp với thửa số 140, có số đo là 1.19m + 3.00m + 26.43m + 14.28m + 4.00 + 30.91m. Tổng diện tích 281.8m² thì bà H3 đồng ý. Đối với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá ngày 24 tháng 12 năm 2024 bà H3 nhất.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Quách Văn Srần Ngọc H1 lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm nhưng phía các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3triệu tập lần 2 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu đo đạc thẩm định lại thửa đất đang tranh chấp nhưng nguyên đơn không xác định được có sai sót số liệu trong việc thẩm định đo đạc nên không có cơ sở xem xét cho yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan. Bởi lẽ, theo Công văn số 724/UBND-NC ngày 20/05/2025 của UBND Huyện Minh Sốc Trăng (cũ) trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 140, 141 vào năm 1992 là cấp đại trà, không có đo đạc thực tế. Do đó, không có căn cứ nào xác định ranh và diện tích đất của thửa 140 và 141 còn đúng và đủ diện tích hay không. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng

sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất của nguyên đơn với tổng diện tích 281,8m². Tuy nhiên, trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, theo sự xác định ranh của các bên thì thửa đất số 141 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn có diện tích 2.850m², nhưng đo đạc thực tế là 3.292,2m². Trong khi đó, thửa đất 140 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn với diện tích 1400m², nhưng đo đạc thực tế là 1.450m². Xét thấy, qua đo đạc thực tế thì thửa đất của nguyên đơn và bị đơn tiếp giáp nhau, thực tế diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng đất dư so với diện tích đất các bên được cấp. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã được Tòa án thu thập, cũng như sự thừa nhận của các bên đương sự thì giữa hai thửa đất có tồn tại ranh giới "Trụ đá", tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn cho rằng giữa hai thửa đất 140 và thửa đất 141 có một "trụ đá" do ông Lưu Lưu Chí H, "trụ đá" được cặm khoảng 20 năm, mục đích cặm trụ đá để gia đình nguyên đơn rào đất và trồng rau. Phía bị đơn cũng xác nhận giữa hai thửa đất 140 và thửa đất 141 có tồn tại một "trụ đá" và yêu cầu Tòa án xem xét tiếp tục để "Trụ đá" trên làm ranh giới giữa hai thửa đất. Như vậy, chính nguyên đơn đã xác định ranh giới đất để gia đình nguyên đơn sử dụng từ hơn 20 năm nay nên có căn cứ xác định ranh giới đất đã được các bên xác lập theo khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn là Người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Chí Huy.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 6 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 6 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Phan Thị Tuyết Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Bích Hải

Nguyễn Thị Tuyết Loan

Phan Thị Tuyết Mai

