

Bản án số: 1275/2026/DS-PT

Ngày: 09-9-2026

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 Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 và ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 1403/2026/TLPT-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1455/2026/QĐPT-DS, ngày 23 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1355/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2026, giữa đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Thành N, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Trọng T, sinh năm 1971

Địa chỉ: C, L, phường B, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Thành S, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Đại diện ủy quyền của bị đơn:

- Bà Mai Thị Diễm T1, sinh năm: 1988. Có mặt.

- Bà Lê Thùy T2, sinh năm: 1991. Có mặt.

- Ông Huỳnh Nhật M, sinh năm: 2002. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: G, đường số C, khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Huỳnh Trung T3, sinh năm 1942

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3.2. Bà Lê Thị O. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1954. Vắng mặt.

3.4. Bà Mai Thị Cẩm T4, sinh năm 1955. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ

3.5. Ông Mai Thành P, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

6. Bà Mai Thị Ngọc H (Mai Ngọc H), sinh năm 1969. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bị đơn ông Mai Thành S.

4.2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành P, ông Huỳnh Trung T3, ông Trần Hoàng V, bà Mai Thị Cẩm T4, bà Mai Thị Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Mai Thành N có quyền sử dụng đất diện tích thuộc thửa đất 266, tờ bản đồ số 03, diện tích 291,7m², loại đất ở, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02181 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/12/2017. Vào khoảng năm 2020, ông Mai Thành N sang Hàn Quốc nên giao đất và nhà cho ông Mai Thành S quản lý, trong thời gian ông N ở nước ngoài ông S đã tự ý mở đường đi ngang 1,5m dài khoảng 19m, cập bên đường đi có sẵn 01m đã mở trên đất ông Lê Hồng D trước đó. Lối đi 1,5m này ông S mở trên thửa đất ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông S nói rằng đây là đất của ông S. Khi ông N về nước và biết tin nên yêu cầu ông Mai Thành S không được đi trên đất mình, yêu cầu ông S phải đi trên đường đi cũ ngang 01m bên đất ông D như trước đây và trả lại phần đất chiếm làm đường đi 1,5m cho ông N, nhưng ông Mai Thành S không đồng ý. Ông N cũng có làm đơn báo chính quyền UBND xã để làm hàng rào trên đất thì ông S ngăn cản nên dẫn đến tranh chấp. Việc ông Mai Thành S tự ý mở đường đi 1,5m trên đất của ông N là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp của ông N. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Thành S trả lại cho ông Mai Thành N phần diện tích đất lấn chiếm ngang 1,5m, dài khoảng 19m, diện tích khoảng 30m², loại đất ở tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ).

Bị đơn ông Mai Thành S trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 3, diện tích 291,7m² có nguồn gốc của ông Mai Văn M1 (cha ruột của ông) tạo lập, sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1995 thì tặng cho lại ông quản lý, sử dụng. Tại thửa đất số 266 nêu trên có 01 lối đi có chiều ngang khoảng 1,5m nối từ thửa đất số 266 vào thửa đất số 224 do cha ông là ông Mai Văn M1 khai phá và sử dụng kể từ thời điểm tạo lập thửa đất cho đến nay. Đến ngày 24/10/2000 (âm lịch), ông Mai Văn M1 có họp các con lại để chia đất cho từng người con. Đối với thửa đất số 266 ông Mai Văn M1 chia thành 02 phần: Phần lối đi ngang 1,5m, chiều dài đến hết thửa 266 là cha đã cho ông từ năm 1995 để dùng làm lối đi (lối đi này đã có và hiện hữu) dẫn vào phần đất ruộng tại thửa 224 phía sau. Các hộ dân lân cận cũng đi nhờ lối đi này của ông để đi vào phần đất ruộng phía sau thửa đất số 266; phần diện tích đất còn lại sau khi trừ lối đi đã cho ông thì cha cho lại ông Mai Thành N. Các con của ông Mai Văn M1 đều biết và nghe rõ từng vị trí đất mà mỗi người được hưởng. Mọi người đều thừa nhận đây là di chúc miệng của ông Mai Văn M1. Sau khi tiếp nhận phần diện tích đất được cha cho, ông Mai Thành N biết rõ phần đất tại thửa 266 mà cha cho mình là phải để lại phần diện tích lối đi cho ông nên ông N đã tiến hành trồng hàng rào xương rồng quanh diện tích đất của mình được cho. Năm 2008, ông Mai Văn M1 qua đời, ông là người đại diện các anh chị em trong gia đình nhận toàn bộ di sản thừa kế của cha. Đến năm 2017, ông có họp các anh chị em trong gia đình lại để làm văn bản phân chia di sản thừa kế theo di chúc miệng của cha ông đã chia trước đó vào ngày 24/10/2000 (âm lịch). Sau đó, ngày 13/09/2017, anh em tiến hành lập văn bản phân chia thừa kế tại Văn phòng C1. Khi tiến hành đo đạc để tách thửa đối với thửa đất số 266 mà cha đã cho ông Mai Thành N thì có đo đạc diện tích thực tế của lối đi hiện hữu của ông trên thửa đất số 266. Lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài là 19m, tổng diện tích khoảng 28,5m². Nhưng do diện tích của lối đi không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên cán bộ địa chính xã đã yêu cầu ông Mai Thành N lập văn bản cam kết với ông về việc trên thửa đất số 266 có tồn tại 01 lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài là 19m, tổng diện tích khoảng 28,5m² của ông Mai Thành S để làm lối đi chung. Sau đó, vợ chồng ông Mai Thành N có năn nỉ vợ chồng ông để cho vợ chồng ông Mai Thành N được đứng tên trên toàn bộ diện tích thửa đất, để giữ hộ phần đất lối đi này. Vợ chồng ông Mai Thành N hứa không chiếm đoạt phần diện tích lối đi nêu trên của ông. Do đó, ông đã không lập văn bản cam kết với ông Mai Thành N.

Đến năm 2025, ông Mai Thành N khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần diện tích lối đi này cho ông Mai Thành N do ông có hành vi lấn chiếm là hoàn toàn không đúng. Bởi lẽ, phần lối đi này đã hiện hữu từ trước năm 1975, lối đi là hoàn toàn độc lập, có hàng rào riêng biệt và không ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông Mai Thành N. Lối đi này không những của riêng ông mà còn của khoảng

05 hộ dân lân cận. Ngoài lối đi này vào phần diện tích đất thì ông không còn lối đi nào khác. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận cho ông Mai Thành S quyền sử dụng đất đối với diện tích 28,5m² (chiều ngang 1,5m, chiều dài khoảng 19m) thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C, ông Mai Thành P và bà Mai Thị Cẩm T4 cùng trình bày: Các ông bà là anh chị em ruột với ông S, ông N, phần đất tranh chấp là đường đi đã hình thành mấy chục năm nay do cha tặng cho ông S để làm lối đi vô thửa đất 224, khi ông N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm luôn phần đường đi này. Nay đề nghị Tòa án hòa giải, động viên hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Thành N. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Thành S.

Buộc ông Mai Thành S phải trả lại cho ông Mai Thành N diện tích đất 28,7m² tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (vị trí A theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/4/2026).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thành N đồng ý trả cho ông Mai Thành S số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2026, Bị đơn ông Mai Thành S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành P, ông Huỳnh Trung T3, ông Trần Hoàng V, bà Mai Thị Cẩm T4, bà Mai Ngọc H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Thành S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của bị đơn Mai Thành S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thừa nhận phần diện tích đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, lý do thời điểm trước đây khi cha mẹ mất, ông S đại diện anh em trong gia đình đứng ra chia đất, phần lối đi có diện tích đất nhỏ không thể tách thửa được nên ông N có nói là nhập chung với phần đất của ông N được nhận, nhưng vẫn để cho anh chị em được chia đất phía sau đi lại bình thường, lối đi này hình thành từ rất lâu đời, từ thời điểm cụ M1 (cha ruột ông N, ông S) còn sống, lối đi tách biệt với phần đất có nhà của ông N nên ông N không bị ảnh hưởng bởi lối đi trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S; Trong

trường hợp Tòa án không chấp nhận thì ông S sẽ khởi kiện tại tòa án có thẩm quyền để yêu cầu ông N mở lối đi.

Người kháng cáo Huỳnh Trung T3, Mai Thành P, Mai Thị Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận phần đất trên cho ông S.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, phần đất này ông N đã được nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, lối đi mới hình thành sau này khi ông N đi Hàn Quốc thì ông S và các hộ đất phía sau chiếm để làm lối đi, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, 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 giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo Trần Hoàng V, Mai Cẩm T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông V và bà T4.

nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mai Thành S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mai Thành P, Huỳnh Trung T3, Mai Thị Ngọc H; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông Trần Hoàng V và bà Mai Thị Cẩm T4; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 388/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xem xét nội dung kháng cáo và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Mai Thành S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành P, ông Huỳnh Trung T3, ông Trần Hoàng V, bà Mai Thị Cẩm T4, bà Mai Thị Ngọc H có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo Trần Hoàng V, Mai Cẩm T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy

căn cứ 289, khoản 3 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Trần Hoàng V, Mai Cẩm T4.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thống nhất phần đất đang tranh chấp có chiều ngang 1,5m x dài 19m, tổng diện tích 28,7m² (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/4/2026) thuộc thửa 266, tờ bản đồ 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn yêu cầu ông S trả lại phần đất trên, Bị đơn phản tố yêu cầu được công nhận phần đất này.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất số 266, diện tích 291,7m² là của ông Mai Văn M1 được cấp giấy chứng nhận ngày 03/9/1995, sau khi ông M1 chết, ông S là người nhận thừa kế sau đó tặng cho thửa 266 cho ông Mai Thành N. Ngày 25/12/2017, ông N đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Các đương sự không ai có ý kiến gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N nói trên.

[2.3] Ông S cho rằng phần đất này ông S được cha tặng cho từ năm 1975 đến nay. Quá trình giải quyết, các anh chị em ông S cũng có lời khai là ông M1 có tặng cho ông một phần đất như ông S trình bày. Khi ông M1 mất thì chính ông S là người đại diện cho các anh chị em trong gia đình đứng ra phân chia di sản và chia cho ông N phần đất nói trên; Ông S cho rằng: *“khi ông N làm giấy do diện tích đất cha ông cho không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên đã yêu cầu ông Mai Thành N lập văn bản cam kết với ông về việc trên thửa đất số 266 có tồn tại 01 lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài là 19m, tổng diện tích khoảng 28,5m² của ông Mai Thành S. Sau đó, vợ chồng ông Mai Thành N có năn nỉ vợ chồng ông để cho vợ chồng ông Mai Thành N được đứng tên trên toàn bộ diện tích thửa đất, để giữ hộ phần đất lối đi này. Vợ chồng ông Mai Thành N hứa không chiếm đoạt phần diện tích lối đi nêu trên của ông”* lời trình bày của ông S không được phía ông N thừa nhận, ông S cũng không cung cấp được văn bản cam kết giữa ông với ông N như ông đã trình bày.

Theo quy định tại Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.*

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 28,7m² thuộc thửa 266 của ông S là có căn cứ.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Trung T3, ông Mai Thành P, Mai Thị Ngọc H, Mai Thành S cho rằng phần đất đang tranh chấp

là lối đi duy nhất cho các hộ có đất phía sau phần đất của ông N để sử dụng qua lộ. Do đó, trường hợp bất động sản của các hộ nói trên bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng thì có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi theo quy định Bộ luật Dân sự.

[4] Tại phiên tòa hôm nay người kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Hoàng V, Mai Cẩm T4.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mai Thành S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Trung T3, Mai Thành P, Mai Thị Ngọc H.

3. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 388/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc Bà Mai Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012187 lập ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Đã nộp xong.

- Buộc ông Mai Thành P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012188 lập ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Đã nộp xong.

- Ông Mai Thành S, Huỳnh Trung T3, Trần Hoàng V, Mai Thị Cẩm T4 là người cao tuổi và có yêu cầu miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 09 tháng 9 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 3 – Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy

