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: 1515/2026/DS-PT
Ngày 29-10-2026
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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán:Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký viên 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 Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1566/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2026/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1858/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Văn T, sinh năm 1957 (có mặt).

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

- *Bị đơn:* Ông Đinh Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1978 (có mặt).

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

2. Bà Nguyễn Thị Kiều T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: số C, đường N, ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2026).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1963 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Đinh Chí H1, sinh năm 1989 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Văn T trình bày:

Ông ngoại ông T là Đinh Văn G, sinh năm 1901 (đã chết năm 1963) đã cho cha mẹ ông phần đất canh tác sinh sống. Cha ông là Cao Văn N và mẹ Đinh Thị D, sau khi chết đã để lại cho anh em ông. Riêng ông được một nền thổ cư ngang khoảng 15m dài khoảng 24m, toạ lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ và ổn đinh sinh sống từ năm 1979 đến nay. Ông là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 266, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ tiếp giáp với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 3 của ông Đinh Văn H.

Phần đất của ông hiện tại chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đang liên hệ với cơ quan chức năng để đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ mục kê, trong quá trình đo đạc ông phát hiện ông Đinh Văn H đã lấn chiếm đất của ông khoảng 48 m^2 (ngang 2 m, dài 24m) phía tiếp giáp với thửa đất của ông H, ông đã yêu cầu ông H trả lại phần đất lấn chiếm cho ông, nhưng ông H không trả. Trên phần đất lấn chiếm có 01 cái miễu của ông H đã xây dựng. Tại phiên tòa, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông H tháo dỡ cái M1 và trả cho ông phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 47,6m^2, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với 0,4$m^{2.}$.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đinh Văn H trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cha, mẹ ông để lại từ trước năm 1990 và gia đình ông đã sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp với ai. Trên phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 24m (ngang khoản 1,2 x dài khoản 17m) có 01 (một) cái miếu do gia đình ông xây dựng từ năm 1989, sau nhiều lần tu bổ đến nay ngôi miếu đã kiên cố. Khi gia đình ông xây dựng ngôi miếu, ông Cao Văn T biết và không có ngăn cản hoặc tranh chấp gì. Vào năm 2024 giữa ông và ông Cao Văn T có tranh chấp lối đi chung phía sau nhà, lúc đó Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (cũ) tiến hành đo đạc, thẩm định thì phần đất tại thửa 266 của ông Cao Văn T và 267 của ông Đinh Văn H thì các bên đã thống nhất phần ranh đã được cấm trụ đá ổn định, trong đó đã xác định phần đất tranh chấp hiện nay là thuộc thửa đất số 267. Cạnh bên phần đất tranh chấp có 01 (một) căn nhà mà gia đình ông đã xây dựng từ năm 1989, ông và vợ ông là bà Phạm Thị C và con ông ông Đinh Chí H1 đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Từ trước đến nay, giữa phần đất của ông với ông Cao Văn T có cắm trụ đá làm ranh và không phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Cao Văn T xác định, vào năm 2024 sau khi Tòa cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc để giải quyết tranh chấp giữa ông và ông H

đối với phần ranh phía sau của thửa 266 và 267 thì ông có trình bày với cấp sơ thẩm là Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (cũ) về việc không đồng ý ranh phía trước (tức là phần tranh chấp hiện nay). Tòa án cấp sơ thẩm có giải thích cho ông biết quyền yêu cầu phản tố và đề nghị đo đạc lại nhưng ông đã không phản tố và không yêu cầu đo đạc lại. Vì vậy, phần tranh chấp ranh phía sau vẫn được giải quyết. Sau đó, tại cấp phúc thẩm ông cũng có trình bày sự không thống nhất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị C trình bày thống nhất với lời trình bày của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Chí H1 thống nhất với lời trình bày của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2026/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T về việc đòi ông Đinh Văn H trả diện tích đất 47,6m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. *(Vị trí A sơ đồ hiện trạng thửa đất số 123/CNKV6 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực VI ký ngày 22/5/2026)*

2. Đình chỉ xét xử đối với diện tích 0,4m^2 so với yêu cầu khởi kiện và nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/6/2026, ông Cao Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn trình bày ý kiến giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn T được nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp (diện tích 47,6m² tại vị trí A) thực tế do gia đình bị đơn ông Đinh Văn H quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm

1990 đến nay. Trên phần đất này, gia đình ông H đã xây dựng 01 ngôi miếu T2 từ năm 1989, qua nhiều lần tu bổ, sửa chữa hiện nay đã được xây dựng kiên cố. Quá trình gia đình ông H xây dựng và sử dụng ngôi miếu diễn ra công khai, nguyên đơn ông T biết rõ nhưng không có bất kỳ hành vi ngăn cản hay tranh chấp nào trong suốt thời gian dài. Chính nguyên đơn tại phiên tòa cũng thừa nhận phần đất tranh chấp từ trước đến nay thực tế đều do bị đơn quản lý, sử dụng.

[3] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất của ông theo Sổ mục kê là 370m² (thửa 266), lớn hơn diện tích thực tế đang sử dụng nên yêu cầu bị đơn trả lại 47,6m² để đủ diện tích. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 20 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T3, *Sổ mục kê đất đai* là văn bản ghi nhận thông tin tổng hợp để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai tại thời điểm điều tra, không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải là căn cứ pháp lý duy nhất hay duy nhất quyết định để xác định quyền sử dụng đất thực tế của đương sự.

[4] Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở đi"*. Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp ranh giới trước đó giữa các bên (đã được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 541/2025/DS-PT ngày 04/9/2025), khi Tòa án tiến hành đo đạc thực tế vào năm 2024 (thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 741 ngày 04/9/2024), ông T và ông H đã thống nhất xác định ranh giới sử dụng đất ổn định phía trước (chính là vị trí đất đang tranh chấp hiện nay). Tại thời điểm đó, các bên đã thống nhất ranh giới thực tế đã cắm trụ đá định hình ổn định. Việc ông T cho rằng có trình bày không đồng ý nhưng không thực hiện quyền phản tố hay yêu cầu đo đạc lại thời điểm đó không làm thay đổi sự thật khách quan là các bên đã thừa nhận và thống nhất ranh giới sử dụng đất thực tế tồn tại ổn định, liên tục trên 30 năm qua.

[5] Căn cứ Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 123/CNKV6 ngày 22/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ, hiện trạng diện tích đất ông H đang sử dụng không tranh chấp là 385,6m², nếu cộng cả diện tích tranh chấp 47,6m² thì tổng diện tích là 433,2m². Diện tích này hoàn toàn không vượt quá, thậm chí còn nhỏ hơn diện tích 462,6m² mà các bên đã đo đạc và thống nhất xác nhận tại Bản trích đo địa chính ngày 04/9/2024. Điều này khẳng định bị đơn ông H không có hành vi dịch chuyển ranh giới hay lấn chiếm thêm đất của nguyên đơn.

[6] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn T về việc đòi bị đơn ông Đinh Văn H trả lại diện tích đất 47,6m² và đình chỉ xét xử đối với phần diện tích 0,4m² mà nguyên đơn đã rút yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông Cao Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nào làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ cho ông Cao Văn T do ông là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 429/2026/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Cao Văn T.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng