

**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: 1251/2026/DS-PT

Ngày 08/9/2026

*V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại do tài sản
xâm phạm.*

**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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Bà Hà Thị Phương Thanh

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1192/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp “*quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 154/2026/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1523/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1334/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1970

2/. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số 255/13 khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ).

Bà T1 đại diện theo ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 18/8/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn

H là Luật sư, Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/. Ông **Nguyễn Thanh V**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số B, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số B, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Nguyễn Minh Â, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp L, xã H, tỉnh Đồng Tháp). Có mặt.

2/. Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là Số B, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ).

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T2 trong quá trình tố tụng:*

Ông Nguyễn Thanh N xây nhà tiền chế, lát gạch bông, xây sàn nước, nhà tắm, trên phần đất 0,5m mà trước đây gia đình nguyên đơn được cha mẹ chồng cho, khi đo đạc tách thửa có thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để sử dụng lối thoát hiểm, mở cửa sổ, đường đi chung, đường thoát nước...

Ngày 14/11/2024, khi nguyên đơn thấy ông N tiếp tục xây dựng nhà trên phần đất 0,5m thì nguyên đơn có nói với ông N chừa ra làm lối thoát hiểm, mở cửa sổ, đường đi chung.... thì ông V cùng với 4 người trong gia đình ông V xông vô nhà nguyên đơn hành hung, chửi rủa. Nay ông V cùng với ông N hàn kiên cố xung quanh phát 0,5m khiến nguyên đơn không có đường đi xem đồng hồ nước cũng như chặn bí đường nước sinh hoạt và nhà vệ sinh của nguyên đơn.

Nguyên đơn được cha mẹ cho đất tại thửa 744, tờ bản đồ số 11, diện tích 248,9m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Bình Nhứt B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này nguyên đơn được cha mẹ cho từ năm 1997 đến nay. Do xảy ra mâu thuẫn trong việc tranh chấp phần đất chiều ngang 0,5m để làm lối thoát hiểm và mở cửa sổ, đường đi chung, đường thoát nước.... Ông V là em của ông T đã có thái độ hung hăng và đàn áp gia đình để lấy 0,5m đất cho ông N cất nhà. Từ khi xảy ra sự việc đã làm ảnh hưởng đến tinh thần, cuộc sống sinh hoạt của gia đình nguyên đơn. Nhận thấy, quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông N tháo dỡ vách đã xây lán 0,5m x 38.30m để làm đường đi lối thoát hiểm. Thửa đất số 744, tờ bản đồ số 11, diện tích 248,9m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm 248,9m², thời hạn sử dụng đến năm 2045, do UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số AG 741212.

Yêu cầu ông N tháo dỡ dãy nhà trọ có 04 phòng nằm trên phần đất có diện tích 260m² cặp bờ sông B trả đất trống lại cho nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Thanh V tháo dỡ hàng rào xây lán qua đất nhà nguyên đơn. Ngày 15/11/2024, (ông dựng trụ bê tông rào lưới B40) và bồi thường 02 cây dừa của nguyên đơn trị giá 20.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thanh N trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất nguyên đơn yêu cầu là 0,5m x 38,30m là phần đất của ông Nguyễn Thanh V chứ không phải của nguyên đơn, đối với phần đất nằm cặp bờ sông B là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 04132. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thanh V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Á trình bày:*

Đối với việc nguyên đơn cho rằng, ông Vũ Đ 02 cây dừa của nguyên đơn là không có căn cứ, đồng thời đối với hàng rào lưới B40 trường hợp ông V có lán chiếm của nguyên đơn thì khi có quyết định của Tòa án ông V sẽ tự tháo dỡ và khắc phục như hiện trạng ban đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh V bồi thường giá trị 02 cây dừa của nguyên đơn trị giá 20.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2026/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh V giao trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thúy P đất tại vị trí A diện tích 0,5m² và vị trí D diện tích 7m² theo Trích đo bản đồ địa chính số 11-2025 ngày 28/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc ông Nguyễn Thanh N tháo dỡ dãy nhà trọ có 04 phòng nằm trên phần đất có diện tích 260m² cặp bờ sông B trả đất trống lại cho nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Thanh V tháo dỡ hàng rào xây lấn qua đất nhà nguyên đơn. Ngày 15/11/2024, (ông dựng trụ bê tông rào lưới B40).

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh V bồi thường giá trị 02 cây dừa của nguyên đơn trị giá 20.000.000 đồng.

(kèm theo Trích đo bản đồ địa chính số 11-2025 ngày 28/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C)

4/. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thanh V phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

5/. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ngạch và 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án 515.000 đồng (Năm trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000020 ngày 27/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, ông T và bà T1 phải nộp thêm 785.000 đồng (Bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng) tại Phòng thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Buộc ông Nguyễn Thanh V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch tại Phòng thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 24/4/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

Công nhận hiện trạng bên hông nhà của nguyên đơn có chiều ngang **0,5m** và chiều dài **38,3m²** là thoát hiểm của căn nhà nguyên đơn (chiều từ ô văng xuống đất).

Công nhận phần phần tài sản gắn liền với đất có diện tích **270m²**, nằm trên phần đất mé sông nhưng Nhà nước chưa sử dụng, khi nào Nhà nước quy hoạch hay cần thiết lấy lại thì gia đình nguyên đơn sẽ chấp hành. Với các lý do như sau:

Gia đình của nguyên đơn có Giấy phép xây dựng nhà máy X lúa năm 1997 (phần mé sông) ghi nhận diện tích xây dựng là 270m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không khảo sát thực tế, không công nhận giấy phép này.

Thời điểm mẹ của nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh T) là bà Nguyễn Thị S khi còn sống đã chừa ra phần đất này để mở cửa sổ lấy gió và ánh sáng, đặt đồng hồ nước và đường thoát nước có chiều ngang 0,5m x dài 38,3m nằm cặp bên hông

nhà, vì phần đất này gia đình nguyên đơn đã sử dụng và có trước khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận, phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ cho rằng, phần đất tranh chấp tại vị trí B, diện tích 19,1m² nằm giữa các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn ông V. Khi làm nhà, ông N đã lấn chiếm phần đất tranh chấp này, ảnh hưởng đến việc sinh hoạt, sử dụng đất của gia đình nguyên đơn nên buộc ông N phải tháo dỡ tài sản trả lại đất.

Đối với đất tranh chấp cặp mé sông B: Đất này, gia đình nguyên đơn sử dụng trước đây, có xin phép chính quyền địa phương khi làm nhà máy X lúa, đất có nguồn gốc do cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn ông V để lại. Việc ông N lấn, chiếm xây nhà trọ trên đất này là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những vấn đề phân tích nêu trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập xác định: Đất tranh chấp tại vị trí B, diện tích 19,1m² thuộc thửa 88 của ông Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Đối với phần đất cặp sông B (hiện do bị đơn ông Nguyễn Thanh N đang quản lý sử dụng cất nhà trọ) thì nguyên đơn cũng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp. Do đó, việc nguyên đơn buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh N trả lại đất này (diện tích 260m²) cũng không có căn cứ để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông N tháo dỡ một phần căn nhà tiền chế để trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp ở vị trí B, diện tích 19,1m² (thuộc thửa đất số 88 của ông V đứng tên quyền sử dụng) và phần đất mà ông N cất nhà trọ cặp sông B (chưa được cấp giấy) là phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất có chiều ngang 0,5m x chiều dài 38,3m và công nhận quyền sử dụng cấp mé sông diện tích 270m²:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hiện trạng bên hông nhà có chiều ngang 0,5m x chiều dài 38,3m:

Nguyên đơn cho rằng, thời điểm bà Nguyễn Thị S (là mẹ của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T3 và bị đơn ông Nguyễn Thanh V) còn sống đã chừa ra phần đất này để làm lối thoát hiểm, mở cửa sổ, đặt đồng hồ nước, đường thoát nước và sử dụng trước khi bị đơn ông Nguyễn Thanh V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ hợp pháp nào (như văn bản thỏa thuận giữa các chủ sử dụng đất, quyết định hay văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) để chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn hoặc đã được xác lập là lối đi chung, lối thoát hiểm hợp pháp.

[2.2] Theo Trích đo bản đồ địa chính số 11-2025 ngày 28/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, phần diện tích tranh chấp 0,5m x 38,3m (tại vị trí B, diện tích 19,1m²) nằm trong phạm vi ranh giới của thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11 do bị đơn ông Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07008 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 17 tháng 6 năm 2009. Đối chiếu diện tích thửa đất 744 của nguyên đơn được Nhà nước công nhận, cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả các phần đất tranh chấp tại vị trí A (0,5m²) và vị trí D (7,0m²) để đảm bảo diện tích đất cho nguyên đơn theo đúng GCNQSDĐ được cấp là phù hợp. Việc nguyên đơn yêu cầu công nhận thêm phần đất tranh chấp chiều ngang 0,5m x dài 38,3m thuộc thửa đất số 88 của ông V đứng tên quyền sử dụng để sử dụng riêng là không có căn cứ pháp lý. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu công nhận phần đất (ghi trong đơn kháng cáo là 270m²) nằm cặp mé sông B:

Nguyên đơn cho rằng, mình có Giấy phép xây dựng nhà máy xay lúa năm 1997 trên phần đất mé sông này nhưng cấp sơ thẩm không xem xét. Xét thấy, phần diện tích đất mé sông B mà nguyên đơn đang yêu cầu công nhận là đất bãi bồi ven sông, kênh rạch. Căn cứ quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 14 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, đất bãi bồi ven sông thuộc quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (hiện nay do UBND cấp xã quản lý theo quy định). Giấy xin phép xây dựng vào năm 1997 và 1999 chỉ là giấy phép hành chính cơ quan hành chính cho phép nguyên đơn được xây dựng nhà tạm (làm nhà máy X lúa) tại thời điểm đó, không phải là văn bản thành lập hay giao quyền sử dụng đất hợp pháp cho nguyên đơn đối với diện tích đất bãi bồi do Nhà nước quản lý. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi Nhà nước quy hoạch thu hồi là không phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Ngoài ra, bị đơn ông N cũng không thừa nhận đất tranh chấp này của nguyên đơn sử dụng trước đây, mà đất có nguồn gốc do cha của nguyên đơn để lại, không có tài sản nào trên đất là của nguyên đơn khi bị đơn tiến hành xây nhà trọ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác các yêu cầu còn lại là có căn cứ, đúng pháp luật. Các lý do kháng cáo do nguyên đơn nêu ra nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới có thể làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của đơn là chưa phù hợp nên không được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2026/DSST ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T, bà T1 nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008092 ngày 24/4/2026 vào án phí.

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Võ Bảo Anh