

**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: 1192/2026/DS-PT

Ngày 28/8/2026

*“V/v Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất bị lấn,
chiếm”.*

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: Ông Phạm Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tú Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1190/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp *“đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1521/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1343/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Dương Hồng N**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số F đường M, Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số L.02-41 đường C, khu dân cư M, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Thúc D** (vắng mặt)

2. Bà **Lý Thị Xuân H1** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F đường L, Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Đinh Văn C**, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E L, Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

4. Bà **Đinh Thị Mỹ Q**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E L, Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

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

Bà **Nguyễn Thị Cẩm L**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H ấp S, xã K, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Dương Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2024 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trong quá trình tố tụng:*

Nguyên đơn (bà Dương Hồng N) có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 20, diện tích 158,5m², tọa lạc tại Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 778687, số vào sổ cấp GCN: CS 02959 ngày 16/12/2020. Nguồn gốc thửa đất số 20 do bà N nhận chuyển nhượng của ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 từ ngày 16/11/2020. Giáp ranh với cạnh hướng Tây thửa đất số 20 là 02 thửa đất số 493 của ông Nguyễn Thức D, bà Lý Thị Xuân H1 và thửa số 18 của hộ ông Đinh Văn C. Lợi dụng nguyên đơn không thường xuyên có mặt ở thửa đất của mình nên ông D và bà H1 lấn chiếm qua thửa đất số 20 với diện tích khoảng 30m² để cất nhà tiền chế. Còn cha con ông C cũng lấn chiếm qua thửa đất số 20 với diện tích lấn chiếm khoảng 40m² để xây nhà cấp 4 từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân Phường D2, thành phố S hòa giải nhiều lần và lần gần đây nhất là vào ngày 29/7/2024 nhưng không thành.

Nhận thấy, việc các ông, bà Nguyễn Thức D, Lý Thị Xuân H1, Đinh Văn C và Đinh Thị Mỹ Q có hành vi lấn chiếm thửa đất số 20 của nguyên đơn như nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc các ông, bà Nguyễn Thức D, Lý Thị Xuân H1, Đinh Văn C, Đinh Thị Mỹ Q tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho bà N diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 20, cụ thể như sau:

Đối với diện tích 30m² đất mà ông Nguyễn Thức D và bà Lý Thị Xuân H1 lần chiếm tại thửa đất số 20 có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp với thửa đất số 20 của bà N có số đo 15 mét;
- Hướng Tây: Giáp với thửa đất số 493 của ông V có số đo 15 mét;
- H: Giáp với thửa đất số 20 của bà N có số đo 02 mét;
- Hướng B: Giáp với hẻm có số đo 02 mét.

Đối với diện tích 40m² đất mà cha con ông Đinh Văn C lần chiếm tại thửa đất số 20 có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp với thửa đất số 20 của bà N có số đo 16 mét;
- Hướng Tây: Giáp với thửa đất số 18 của bà Q có số đo 16 mét;
- H: Giáp với thửa đất số 513 có số đo 03 mét;
- Hướng Bắc: Giáp với thửa đất số 20 của bà N có số đo 02 mét.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 20/4/2026, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Việt H xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như sau:

Yêu cầu tòa án xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì yêu cầu này là có căn cứ. Theo đó, ông đề nghị Tòa án lấy kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025, Sơ đồ đo đạc hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S lập ngày 01/4/2025 và kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 219/2025/136/BDS-ST do Công ty cổ phần T1 lập ngày 19/6/2025 để làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc:

Các ông, bà Nguyễn Thức D, Lý Thị Xuân H1 tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với 1,4m² diện tích đất tranh chấp (là phần tranh chấp 1 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025) để trả lại cho nguyên đơn 1,4 m² diện tích đất đã lần chiếm tại thửa đất số 20 của nguyên đơn.

Các ông, bà Đinh Văn C, Đinh Thị Mỹ Q tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với 6,5 m² diện tích đất tranh chấp (là phần tranh chấp 2 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025) để trả lại cho nguyên đơn 6,5m² diện tích đất đã lần chiếm tại thửa đất số 20 của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Cẩm L trả lại cho nguyên đơn 40,4m², diện tích đất tranh chấp (là phần tranh chấp 3 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025) đã lần chiếm tại thửa đất số 20 của nguyên đơn.

Lý do của việc điều chỉnh, thay đổi yêu cầu so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, bởi vì: Khi khởi kiện, nguyên đơn chỉ ước số đo đất tranh chấp, dẫn đến số đo đó không được chính xác so với số đo hiện trạng thực tế và nguyên đơn cũng không biết rõ hết từng người đã lấn chiếm đất của mình, nên ông nhận thấy cần thiết phải điều chỉnh, thay đổi yêu cầu khởi kiện cho phù hợp với kết quả đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S lập ngày 01/4/2025.

- Bị đơn, ông Nguyễn Thúc D và bà Lý Thị Xuân H1, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại bản tường trình ngày 10/11/2024 ông Đinh Văn C và bà Đinh Thị Mỹ Q trình bày:

Ông C có phần đất này từ lúc ông C là xã viên của Hợp tác xã T2, nên được cấp cho miếng đất này với diện tích là 373,9m² và có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 23/11/2004 và ông C đã cất nhà ở từ năm 1989 hay 1990, ông C không nhớ rõ cho đến nay, ranh đất điều vẫn còn đó. Nên ông C có ý kiến Tòa cho người đến hiện trường, đo đạc lại toàn bộ đất của 2 bên và xem xét rõ hơn về lời trình bày của ông.

Đối với phần đất bà Dương Hồng N đã mua, theo ông biết đất này trước đây là của bà Huỳnh Thị N1 bán cho ông H2 mua với diện tích là một công rưỡi (1500m²), lúc ấy là đất ruộng còn bèo đặc và ông H2 bán lại từng lô cho cất nhà ở hiện nay. Đất đã qua mua đi bán lại nhiều lần, nhưng không xảy ra tranh chấp, vậy tại sao bây giờ lại xảy ra. Ông C không đồng ý với ý kiến của bà N cho rằng, không có việc ông lợi dụng lúc bà N không thường xuyên có mặt, nên đã lấn chiếm qua đất của bà N 40m² để xây nhà cấp 4 như nguyên đơn trình bày. Vì nhà ông C và bà Q đã xây trước lúc bà N mua đất. Vào năm 2008, con gái ông là Đinh Thị Mỹ Q có xây nhà tiền chế, sau đó vào năm 2015 đã sửa lại thành nhà cấp 4, khi sửa nhà, con gái ông C có nhờ Sở địa chính xuống đo trước khi tiến hành thực hiện việc sửa nhà.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2025 của bị đơn bà Đinh Thị Mỹ Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ 20, diện tích 373,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3037/QSĐĐ ngày 23 tháng 11 năm 2004 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho hộ ông Đinh Văn C là của cha bà được Hợp tác xã cấp cho sử dụng. Gia đình bà cất nhà ở trên phần đất này từ năm 1987 đến nay. Năm

2008, bà được cha bà cho phần đất và cất nhà lá để ở, đến năm 2015 bà mới xây nhà kiên cố như hiện nay. Lúc đó chủ đất gốc bên giáp ranh (phần hiện nay bà N được cấp quyền sử dụng đất) là bà N1 đã chết cũng không có ý kiến gì về việc bà xây dựng nhà, bà không có lần chiếm đất của bà N. Phần đất bà đang sử dụng, bà đã xây dựng nhà kiên cố phía giáp ranh bên đất nguyên đơn đang khởi kiện thì gia đình bà không có cọc ranh rõ ràng, nhưng bên đất nhà bà Q là nền đất cao, còn bên bà N trước đây là đất ruộng, nước ngập quanh năm. Sau này, ông Trần Quách Hải D1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số F đường L, Khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ mới mua lại phần đất giáp ranh nhà bà Q, phần mà sau này bán lại cho nguyên đơn, lúc ông D1 mua khoảng năm 2010 thì ông D1 có dùng bao đất để làm ranh xung quanh nền đất và đổ cát lấp nền nhà, nhưng hiện tại thì bao đất bao quanh ranh đất của ông D1 đã bị đất lấp hết, bà ước lượng độ sâu khoảng 01m, lúc ông D1 đổ đất bao ranh đất của ông D1 bà có nhờ D1 chừa cho bà đường thoát nước khoảng 01m ngang để làm đường thoát nước cho bên gia đình bà, ông D1 cũng đồng ý. Sau này ông D1 bán lại cho ai thì bà không biết, đến khi bà N khởi kiện bà mới biết bà N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến bà không lấn chiếm đất nên không đồng ý trả đất lại cho bà N.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm L trình bày:

Bà L đang sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ 20, diện tích 170,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 315987 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 23 tháng 12 tháng 2014 cho bà Nguyễn Thị Cẩm L. Nguồn gốc phần đất này là do bà nhận chuyển nhượng từ năm 2014. Giáp ranh với phần đất của bà về hướng tây là đất của nguyên đơn bà N.

Khi bà nhận chuyển nhượng, bà thấy phần đất bà N đang tranh chấp với các bị đơn ông D, bà H1, ông C, bà Q thì lúc đó đã có căn nhà của ông D, bà H1 xây dựng kiên cố như hiện nay, còn bà Q cũng đã có nhà sẵn nhưng bà không nhớ rõ có xây tường như hiện nay hay chưa. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý, vì bà nhận chuyển nhượng đất trước bà N, lúc nhận chuyển nhượng thì địa chính phường có xuống đo đạc và bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Hồng N về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Thức D, bà Lý Thị Xuân H1 tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với 1,4 m² diện tích đất tranh chấp (là phần 1 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025) để trả lại cho nguyên đơn 1,4 m² diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 20, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 778687, số vào sổ cấp GCN: CS 02959 ngày 16/12/2020 cho bà Dương Hồng N phần đất có số đo và vị trí từ cận:

- Hướng đông giáp phần còn lại thửa số 20 có số đo là 9,17m.
- Hướng tây giáp thửa 493 có số đo là 9,18m.
- Hướng bắc giáp thửa đất số 20 có số đo là 0m.
- Hướng nam giáp thửa đất số thửa đất số 17, thửa đất số 18 có số đo là 0,30m.

Tài sản trên đất: 01 phần vách nhà trệt của ông D, bà H1 có diện tích 0,1m² kết cấu: Cột BTCT + khung gỗ + vách tường gạch + tol.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Hồng N về việc yêu cầu các ông Đinh Văn C, bà Đinh Thị Mỹ Q tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với 6,5 m² diện tích đất tranh chấp (là phần tranh chấp 2 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025) để trả lại cho nguyên đơn 6,5 m² diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 20 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 778687, số vào sổ cấp GCN: CS 02959 ngày 16/12/2020 cho bà Dương Hồng N phần đất có số đo và vị trí từ cận:

- Hướng đông giáp phần còn lại thửa số 20 có số đo là 5,45m + 7,69m
- Hướng tây giáp thửa đất số 17, thửa đất số 18 có số đo là 13,4m.
- Hướng bắc giáp thửa đất số 20 và thửa 493 có số đo là 0,30m.
- Hướng nam giáp thửa đất số 17, thửa đất số 18 và thửa đất số 20 có số đo là 0m.

Tài sản trên đất: Một phần căn nhà trệt do bà Q đang quản lý, sử dụng có diện tích 3,01m². Kết cấu nền lát gạch men, khung cột BTCT, vách tường gạch, mái lợp tol.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. *Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Dương Hồng N phải chịu án phí sơ thẩm 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002160 ngày 23/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).*

Các bị đơn ông Nguyễn Thức D, bà Lý Thị Xuân H1, ông Đinh Văn C, bà Đinh Thị Mỹ Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Về chi phí tố tụng (thẩm định và định giá): Số tiền là 26.102.621 đồng (hai mươi sáu triệu, một trăm lẻ hai nghìn, sáu trăm hai mươi mốt đồng) nguyên đơn bà Dương Hồng N phải chịu. Số tiền này nguyên đơn bà Dương Hồng N đã nộp đủ và đã thanh toán hết.*

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

Ngày 21/5/2026, nguyên đơn bà Dương Hồng N kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, với các lý do như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 20, diện tích 158,5m² do nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 16/11/2020, tọa lạc Khóm C, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Sơn S và bà Châu Đan Q1. Cho đến nay, chưa bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, thu hồi nên vẫn còn giá trị pháp lý.

Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Châu Đan Q1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng mà không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi vì, ông Sơn S và bà H3 là những người chuyển nhượng thửa đất số 20, diện tích 158,5m² cho nguyên đơn, nhưng khi cấp sơ thẩm giải quyết, thửa số 20 giảm đi diện tích còn khoảng 70% (mất đi 48,3m²/158,5m²) nhưng không rõ nguyên nhân nên phải xác định ông Sơn S và bà Q1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ thửa đất số 20 bị giảm diện tích.

Khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đánh giá tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX778687 để giải quyết là chưa triệt để.

Về yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn ông Nguyễn Thức D và bà Lý Thị Xuân H1:

Khi giải quyết tranh chấp ranh đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu nguyên đơn cung cấp hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 20 của nguyên đơn mà chưa thu thập hồ sơ địa chính thửa 493 của ông D, bà H1 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để đối chiếu, so sánh.

Về yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn ông Đinh Văn C và bà Đinh Thị Mỹ Q:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ địa chính thửa đất số 18 của ông C (chỉ thu thập hồ sơ địa chính thửa số 20 của nguyên đơn) để đối chiếu, so sánh là thiếu sót. Về hình thể thửa đất số 18 của ông C được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3037/QSDĐ được Ủy ban nhân dân thị xã S (cũ) cấp cho hộ ông C ngày 23/11/2004 thì cạnh hướng Đông của thửa đất số 18 giáp với thửa đất số 20 của nguyên đơn là đường thẳng, còn theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cũ) lập ngày 01/4/2025 thì cạnh hướng Đông của thửa đất 18 giáp với thửa 20 của nguyên đơn là đường gấp khúc, nên không có cơ sở cho rằng, diện tích đất tranh chấp là của ông C.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3037 thì ông C chỉ có thửa đất duy nhất là thửa 18 với diện tích 373,9m², nhưng theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S (cũ) lập ngày 01/4/2025 thì đất thực tế của ông C đã bao trùm lên 02 thửa đất 17 và 18, tổng diện tích 480,4m² (tức là tăng hơn nhiều so với thửa đất số 17 được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3037, 480,4m² so với 373,9m²) nên cũng không có cơ sở để so sánh, giải quyết tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm L:

Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ địa chính thửa đất 227 của bà L thì không có cơ sở đối chiếu, so sánh khi giải quyết tranh chấp.

Trong đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến điều chỉnh, thay đổi so với yêu cầu khởi kiện ban đầu. Nhưng khi giải quyết tranh chấp, Tòa án sơ thẩm không quan tâm giải quyết luôn phần đất tranh chấp 40,4m² tranh chấp với bà L mà tách ra giải quyết thành vụ án khác với lý do, chưa nộp tạm ứng án phí là chưa thỏa đáng, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với lời trình bày của những người làm chứng: Những người làm chứng trình bày suông, mà không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Hầu hết lời trình bày của những người làm chứng chỉ xác định trên thửa đất tranh chấp có

nhà ở từ lâu, còn nguyên đơn với các ông, bà Nguyễn Thức D, Lý Thị Xuân H1, Đinh Văn C, Đinh Thị Mỹ Q, Nguyễn Thị Cẩm L chỉ là tranh chấp ranh đất với diện tích nhỏ, chứ không tranh chấp cả thửa đất của họ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L có trình bày là không nhớ có xây tường hay chưa nên cũng không có cơ sở nào để xác định tường được xây trước khi thửa đất số 20 được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận số Bo739391 cho ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 ngày 27/01/2014.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2015 (bút lục 38), bà Đinh Thị Mỹ Q có thừa nhận vào năm 2015, bà mới cất nhà kiên cố, lúc đó chủ đất là bà N1 cũng không có ý kiến gì về việc nguyên đơn xây dựng nhà. Dù lời trình bày đó đúng sai chưa rõ, nhưng đó là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Lời trình bày của bà Q còn mâu thuẫn với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Bo 739391 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 vào ngày 27/01/2014 đối với thửa đất số 20, vì theo Giấy chứng nhận số Bo 739391 tại thời điểm năm 2015 chủ sử dụng đất hợp pháp là ông S, bà Q1 chứ không phải bà N1 như bà Q trình bày, nên lời trình bày làm chứng của bà Q1 tại Biên bản xác minh ngày 14/4/2026 cũng không có cơ sở để lấy đó làm chứng cứ giải quyết tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, các bị đơn vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu chứng cứ được thu thập xác định, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Sơn S và bà Châu Đan Q1, không có đo đạc thực tế. Các hộ giáp ranh liền kề đã có nhà ở ổn định trên đất trước thời điểm bà N nhận chuyển nhượng đất. Kết quả xác minh các hộ sinh sống lân cận ở địa phương cũng xác nhận, các bị đơn đã có nhà ở ổn định trước khi bà Châu Đan Q1 chuyển nhượng đất cho bà N. Đồng thời, chủ đất cũ (ông S, bà H3) không có tranh chấp về ranh giới với những hộ giáp ranh trước đây. Nguyên đơn cho rằng, lợi dụng lúc nguyên đơn không thường xuyên đến phần đất của mình nên bị các hộ giáp ranh lấn, chiếm là chưa đủ cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Hồng N nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên kháng cáo hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét lý do kháng cáo của nguyên đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do đưa ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng mà không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Hội đồng xét xử nhận thấy, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 20 do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 vào ngày 16/11/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và đăng ký biến động sang tên cho bà N theo đúng quy định pháp luật đất đai. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, nguyên đơn không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hay yêu cầu ông S, bà Q1 đền bù, bồi thường thiệt hại do diện tích đất thực tế bị giảm so với giấy được cấp.

Việc giải quyết vụ án tranh chấp ranh đất lần, chiếm giữa nguyên đơn với các bị đơn không làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ của ông Sơn S, bà Q1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là không có căn cứ.

[3] Xét lý do kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ hồ sơ địa chính của các thửa đất giáp ranh (thửa 493, thửa 18, thửa 227) và việc không xem xét giải quyết đối với diện tích 40,4m² tranh chấp với bà Nguyễn Thị Cẩm L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025 và Văn phòng Đ đã lập Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 01/4/2025 thể hiện chi tiết ranh giới, diện tích thực tế sử dụng của các hộ liền kề. Việc đo đạc hiện trạng thực tế kết hợp với tài liệu quản lý đất đai và xác minh các chủ sử dụng đất qua các thời kỳ đã đủ cơ sở làm rõ bản chất của vụ

án mà không bắt buộc phải trích lục toàn bộ hồ sơ địa chính lịch sử của các thửa đất giáp ranh khi hiện trạng ranh giới của các hộ liên kề sử dụng ổn định từ lâu.

Đối với diện tích 40,4m² (phần tranh chấp 3) liên quan đến bà Nguyễn Thị Cẩm L:

Tại đơn khởi kiện ban đầu ngày 30/7/2024, nguyên đơn chỉ khởi kiện các ông, bà Nguyễn Thức D, Lý Thị Xuân H1, Đinh Văn C, Đinh Thị Mỹ Q. Đến ngày 20/4/2026, nguyên đơn mới có đơn đề nghị bổ sung yêu cầu buộc bà L trả 40,4m² đất khi vụ án đã có quyết định đưa ra xét xử nên xác định, đây là yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng chưa được thụ lý độc lập và chưa nộp tạm ứng án phí. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong cùng vụ án và dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn bằng vụ án khác theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[4] Xét nội dung kháng cáo về tranh chấp ranh giới sử dụng đất thực tế đối với các bị đơn:

Căn cứ vào các tài liệu đã được thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án và kết quả xác minh tại địa phương, nguồn gốc thửa đất số 20 trước đây là đất ruộng của bà Huỳnh Thị N1, sau đó qua nhiều lần chuyển nhượng cho ông H2, bà Đ, ông S, bà Q1 rồi mới chuyển nhượng cho bà N vào năm 2020.

Đối với bị đơn ông Đinh Văn C và bà Đinh Thị Mỹ Q (quản lý sử dụng thửa đất số 18):

Gia đình ông C đã sinh sống, cất nhà ở ổn định từ những năm 1987-1990. Năm 2008, bà Q dựng nhà tạm và đến năm 2015 đã xây dựng nhà kiên cố (khung cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, mái tole). Thời điểm bà Q xây nhà kiên cố năm 2015, chủ đất giáp ranh lúc đó là ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thức D và bà Lý Thị Xuân H1 (quản lý sử dụng thửa đất số 493): Căn nhà trệt kết cấu cột BTCT, vách tường gạch đã tồn tại và sử dụng ổn định từ trước thời điểm bà N nhận chuyển nhượng đất.

Lời khai của bà Châu Đan Q1 (chủ đất cũ chuyển nhượng cho nguyên đơn) tại biên bản xác minh ngày 14/4/2026 (bút lục 241 – 242) khẳng định:

“Năm 2015, khi bà Q1 nhận chuyển nhượng đất, ranh giới hướng Tây đã có căn nhà của ông D, bà H1 và nhà, bức tường của gia đình ông C, bà Q. Bà Q1 đã tự xây tường 20 và đổ bê tông làm ranh cố định với các hộ này. Đến năm 2020,

khi bà Q1 chuyển nhượng cho bà N, ranh giới bờ tường này hoàn toàn giữ nguyên, không thay đổi”.

Lời khai này hoàn toàn phù hợp với biên bản xác minh các hộ dân sinh sống lâu năm xung quanh như ông Lưu Văn M, ông Tạ Cẩm T, ông Châu Hoàng A. Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định, công trình xây dựng của các bị đơn đã tồn tại kiên cố, định hình ranh giới sử dụng đất ổn định, công khai từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất năm 2020. Các chủ sử dụng đất trước đây đã thống nhất ranh giới thực tế và không có tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng, các bị đơn lợi dụng lúc nguyên đơn không có mặt để cất nhà lấn chiếm là không đúng thực tế. Dù diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ranh giới thực tế đã được các bên tạo lập, thừa nhận và sử dụng ổn định lâu dài, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc các bị tháo dỡ nhà cửa, trả đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Xét về trách nhiệm của ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 đối với nguyên đơn bà Dương Hồng N liên quan đến diện tích đất giao thực tế chênh lệch thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Qua kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ và hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 20 do bà Dương Hồng N nhận chuyển nhượng từ ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 778687 do Sở T cấp ngày 16/12/2020 ghi nhận diện tích 158,5m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc hiện trạng thực tế sử dụng ngày 01/4/2025 xác định, diện tích thửa đất (không tính phần tranh chấp) chỉ còn 110,3m² (giảm 48,2m² so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận). Nhận thấy, tại thời điểm bà N nhận bàn giao đất thực tế, trên đất đã tồn tại ranh giới cố định (bức tường 20 do vợ chồng ông Sơn S, bà Châu Đan Q1 xây dựng từ năm 2015) và nhà cửa kiên cố của các hộ liền kề như lời khai xác nhận của bà Q1 nêu trên.

Tuy nhiên, trong vụ án này, nguyên đơn bà N chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đòi lại đất mà bà cho rằng, bị các bị đơn (ông D, bà H1, ông C, bà Q) lấn, chiếm mà không có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay đền bù giá trị diện tích đất bị thiếu hụt đối với bên chuyển nhượng là ông Sơn S và bà Châu Đan Q1. Do đó, theo nguyên tắc quyền tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật

Tổ tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết về trách nhiệm hoàn trả giá trị hay bồi thường thiệt hại giữa nguyên đơn bà Dương Hồng N với ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 trong cùng vụ án này.

Trường hợp nguyên đơn bà N cho rằng, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng do ông Sơn S và bà Q1 giao thiếu diện tích đất so với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, bà N có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác yêu cầu ông Sơn S và bà Châu Đan Q1 bồi thường thiệt hại hoặc hoàn trả lại số tiền tương ứng với phần diện tích đất bị thiếu theo quy định của pháp luật dân sự.

[6] Từ những phân tích chi tiết nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nguyên đơn bà Dương Hồng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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 bà Dương Hồng N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2026/DSST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Dương Hồng N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010852 ngày 29/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 5 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5 - 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