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: 1121/2026/DS-PT
Ngày: 24/8/2026
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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phượng

Bà Tôn Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 24 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: 1302 /2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 238/2026/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1571/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Hùng Đ**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường P, phường C, thành phố Cần Thơ

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thu T**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường P, phường C, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1982. Xin vắng mặt

2. Ông **Phạm Chí T1**, sinh năm 1984. Xin vắng mặt

3. Ông **Phạm Hùng D**, sinh năm 1990. Xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

4. **Nguyễn Vũ Ngọc L1**, sinh năm 1991. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Ông Phạm Hùng Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn – ông Phạm Hùng Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông mua của ông Nguyễn Hữu T2 vào ngày 15/11/1992, phần đất tọa lạc tại ấp Y, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ, diện tích là mua hết thửa đất có diện tích ngang 14m dài 50m, tổng diện tích là 700m^2, chiều dài tính từ trong mương lộ cho đến hết phần hầm chứa nước sinh hoạt. Thời điểm ký hợp đồng mua bán đất thì hai bên có đo đạc quyền sử dụng đất và có bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không có tứ cận ký giáp ranh, khi bàn giao đất và nhà thì diện tích là đúng như thỏa thuận mua bán. Hiện nay, phần đất ông mua từ ông T2 thì được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần có diện tích 582,4m^2. Đối với diện tích còn lại ông chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do lúc đó phần đất ông làm hầm chứa nước nên chưa đi đăng ký. Thời điểm ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có đi đo đạc và được tứ cận ký giáp ranh.

Phần đất tranh chấp nói trên 18,4m^2 (2,3m x 8m) thì bị đơn quản lý và sử dụng trước năm 2014. Vào năm 2014, thì ông có yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần nhà lá xây dựng trên đất nhưng bị đơn không đồng ý và đi khởi kiện ông ra tòa án, kết quả bị đơn không cung cấp được giấy tờ chứng minh phần đất đó của bị đơn và rút đơn khởi kiện vào năm 2016. Sau khi bị đơn rút đơn thì ông yêu cầu bị đơn nhiều lần di dời nhưng bị đơn không thực hiện và bị đơn đi khởi kiện ông vào cuối năm 2016 thì bị đơn tiếp tục đi khởi kiện ở phường nhưng chưa được Tòa án thụ lý, từ thời điểm đó cho đến nay thì bà T không có khởi kiện ông nhưng phía ông Nguyễn Hữu T2 đi kiện ông có liên quan đến diện tích hầm chứa nước 112m^2, kết quả được Tòa án nhân dân quận Cái Răng giải quyết lần 1, sau đó Tòa án thành phố Cần Thơ giải quyết phúc thẩm thì giám đốc thẩm xét xử hủy án, sau đó giao cho Tòa án nhân dân quận Cái Răng giải quyết lại. Vào ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm tại bản án số 181/2024/DSST thì chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của ông. Phần đất mà ông yêu cầu phản tố được giải quyết tại bản án số 181/2024/DSST ngày 27/9/2024 là phần đất nằm tại vị trí số 4 tại Mảnh trích đo địa chính số 252-2023 ngày 29/12/2023. Phần đất mà ông đang tranh chấp với bị đơn - bà T là một phần diện tích đất nằm trong phần diện tích đất tại vị trí số 4 tại Mảnh trích đo địa chính số 252-2023 ngày 29/12/2023. Việc ông đi khởi kiện lại là do thẩm phán Trần Thị Hồng V hướng dẫn ông đi khởi kiện thành vụ kiện khác nên ông mới đi khởi kiện.

Do quyền lợi bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Nguyễn Thu T (người đang sử dụng) có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hùng Đ phần đất có diện tích 18,4m^2 (2,3m x 8m) mà bị đơn đã lấn chiếm một phần bờ hầm nằm trong diện tích 112m^2 đất (8m x14m) tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ của nguyên đơn đang sử dụng làm hầm chứa nước thải sinh hoạt.

** Theo bị đơn bà Nguyễn Thu T trình bày*:

Phần đất mà bà đang quản lý và sử dụng là của mẹ bà - Nguyễn Thu H chết để lại cho bà quản lý sử dụng từ năm 2022 cho đến nay. Phần đất này trước đây là của ông bà cha mẹ bà H canh tác để lại cho bà H. Bà H quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1973 cho đến nay. Phần đất mà ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất ông Đ tranh chấp với ông T2 thì có nguồn gốc từ bà H, vào năm 1987 bà H mới thực hiện việc tặng cho đất cho ông Nguyễn Hữu T2 có lập văn bản tặng cho, sau đó ông T2 xây dựng nhà trên đất thì có được chính quyền địa phương xác nhận. Phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy đỏ.

Bà H chết năm 2022, không để lại di chúc. Sinh thời, bà H có chồng Nguyễn Hữu T3 chết trước bà H và có 04 người con gồm:

1. Ông Nguyễn Hữu T2, chết năm 2024. Có vợ tên Huỳnh Vũ Như L2 (chết trước ông T2), có 02 người con tên Nguyễn Vũ Ngọc Q (chết trước ông T2 và bà L2) và Nguyễn Vũ Ngọc L1.

2. Ông Nguyễn Hữu T4 (chết năm 2011), có vợ tên Lê Thanh H1 và có 02 người con tên Nguyễn Thanh V1 và Nguyễn Vi V2.

3. Ông Nguyễn Hữu C (Chết năm 2020), có vợ tên Nguyễn Thị Thu H2 và có 02 con tên Nguyễn Anh H3 và Nguyễn Duy K.

4. Bà Nguyễn Thu T.

Thời điểm bà H1 chết thì cha mẹ ruột đã chết trước đó. Sinh thời bà H1 không nhận ai làm cha mẹ nuôi hoặc con nuôi.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý. Vì phần đất của bà H1 sử dụng không liên quan gì đối với phần đất của ông Đ và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, thời điểm ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà H1 là người ký tứ cận với phía ông Đ. Phần đất của ông Đ giáp với ông T2 và phần đất ông T2 thì giáp với bà H1.

** Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Vũ Ngọc L1 trình bày:*

Thứ nhất, diện tích 18,4m^2 (2,3m x 8m) có vị trí tiếp giáp phía sau phần đất diện tích 112m^2, không phải nằm trong diện tích 112m^2. Cũng xin trình bày thêm, phần đất 112m^2 đất này trước đây cha bà - ông Nguyễn Hữu T2 là nguyên đơn khởi kiện ông

Phạm Hùng Đ là bị đơn, được Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và đã ban hành Bản án số 181/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 với nội dung tuyên buộc ông Phạm Hùng Đ trả lại 112m^2 cho cha bà là ông Nguyễn Hữu T2 (được quy đổi thành tiền). Thứ hai, tuy bà là cháu ruột của cô bà là Nguyễn Thu T nhưng bà không còn liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp 18,4m^2 (2,3m x 8m) nói trên, bởi vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của cô bà là Nguyễn Thu T. Đồng thời, bà có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 238/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thu T tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc để trả phần đất tại vị trí A có diện tích 11,0m^2, thửa số 61, tờ bản đồ số 33 và vị trí B có diện tích 9,5m^2, thửa số 85, tờ bản đồ số 34; Địa chỉ: khu V, phường C, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo số 27-2025 ngày 30/6/2025 được điều chỉnh thành Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 183 ngày 06/11/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Công nhận và ổn định cho nguyên đơn diện tích 112m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm 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. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất nguyên đơn tranh chấp là của bà Nguyễn Thu H (là mẹ ruột của ông Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu C, Nguyễn Thu T). Bà H chết năm 2022 không để lại di chúc, năm 1987 bà H tặng cho đất ông T2, năm 1992 ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích nguyên đơn được nhà

nước công nhận là 582,4m^2, nguyên đơn cho rằng phần diện tích còn lại nhận chuyển nhượng của ông T2 chưa đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đo đạc thực tế nguyên đơn đang sử dụng thửa 60 có diện tích 605,6m^2 nhiều hơn so với diện tích được nhà nước công nhận.

Năm 2025 giữa ông Nguyễn Hữu T2 và nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo địa chính số 252/2023 ngày 29/12/2023 xác định nguyên đơn tranh chấp với ông T2 tại vị trí 1,2,3. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 523/2025 ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xác định ông T2 chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn vị trí 1,2 còn vị trí 3 buộc nguyên đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T2. Như vậy có căn cứ xác định ông T2 không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn tại vị trí số 3 thì không có căn cứ cho rằng vị trí số 4 bà T là con bà H đang quản lý sử dụng là phần đất trước đây ông T2 chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn cho rằng bà T và bà H lấn chiếm đất của nguyên đơn, nhưng không có căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Phạm Hùng Đ

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 238/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 24 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Trịnh Thị Bích Hạnh