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: 992/2026/DS-PT
Ngày: 12 - 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: Ông Phạm Hoàng Lâm

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên

Bà Hà Thị Phương Thanh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Huỳnh Minh Thông – 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 Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 1209/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DSST ngày 02/02/2026 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 1502/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026. Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông **Lê Văn E**, sinh năm 1954. (Có mặt).

Nơi cư trú: khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn: Ông **Lê Văn L,** sinh năm 1970.

Nơi cư trú: khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1971. (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2024). (Có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ) (Giấy ủy quyền ngày 06/11/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1981.

2/ Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1984.

3/ Bà **Lê Thị Kim N1**, sinh năm 1983.

4/ Bà **Lê Thị Cẩm N2**, sinh năm 2004.

5/ **Lê Trần Kim A**, sinh năm 2005.

6/ Bà **Trần Thị Mỹ V**, sinh năm 1983.

7/ Bà **Lê Thị Cẩm Y**, sinh năm 2006.

Đại diện ủy quyền của ông Lê Văn T, ông Lê Văn N, bà Lê Thị Kim N1, bà Lê Thị Cẩm N2, bà Lê Trần Kim A, bà Trần Thị Mỹ V và bà Lê Thị Cẩm Y là: ông **Lê Văn E**, sinh năm 1954. (Có mặt).

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2023). Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ).

8/ Bà **Lê Thị Bích L1**, sinh năm 1983. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

9/ **Lê Thị Kim T1**, sinh năm 1991. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ).

***- Người kháng cáo**:* ông **Lê Văn E** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

***Nguyên đơn ông Lê Văn E trình bày*:** Nguyên gia đình ông đứng tên phần đất có diện tích 278m^2 đất tại thửa 32, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00004 cấp ngày 16/12/2004 chỉnh lý ngày 18/4/2011 ông Lê Văn E đứng tên đất tọa lạc tại khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, Tp .).

Tại phần đất này trước đây ông có cho cháu Lê Văn L ở nhờ trên phần đất của ông, có chừa lối đi ra mồ mả ông bà, thời gian gần đây Lượm tự ý sửa chữa nhà lại kiên cố và làm gát mà không thông qua ý kiến của ông làm mất lối đi ra mồ mả ông bà.

Ông có đến gặp trực tiếp L yêu cầu ngưng việc xây dựng và sửa chữa nhà của L nhưng L có những động thái thách thức ông đi thưa. Vụ việc đã được Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai phường T giải quyết nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Lê Văn L trả lại cho ông diện tích đất chiều ngang khoảng 3m, dài khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 60m^2 đất TNT (phần đất tại vị trí B và vị trí E có diện tích thực tế là 23,9m^2 theo Bản trích đo địa chính số 01-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) tại thửa 32, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00004 cấp ngày 16/12/2004; chỉnh lý ngày 18/4/2011 do Lê Văn E đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

***Bị đơn ông L (có đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị H) trình bày**:* Bà là vợ của ông Lê Văn L. Vào năm 1991 vợ chồng ông bà có cất nhà trên mương của ông Trần T2, giáp ranh của bà Lê Thị H1 (bà nội của ông L). Vợ chồng ông bà sinh sống đến năm 2010 thì ông Trần T2 có bán đất, bao gồm cả phần mương có nhà vợ chồng ông bà cất trên đó cho ông Lê Văn T3, do đó vợ chồng ông bà có đưa cho ông Lê Văn T3 số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) để tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên phần mương đó.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không thống nhất, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 35/2026/DSST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ, đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn E.

Buộc ông Lê Văn L phải trả cho ông Lê Văn E số tiền 27.295.500 đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng*) giá trị đất.

Ông Lê Văn L được quyền sử dụng phần đất ở vị trí B, diện tích 9,1m^2, loại CLN, thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00004 cấp ngày 16/12/2004, chỉnh lý ngày 18/4/2011 do hộ ông Lê Văn E

đứng tên. (*Vị trí B theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 18/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*).

Khi nào ông Lê Văn L trả đủ cho ông Lê Văn E số tiền 27.295.500 đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng*) thì ông Lê Văn L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do phần diện tích đất của ông Lê Văn L không đủ diện tích đất tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng sử dụng gồm: ông Lê Văn E và ông Lê Văn L.

(Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 18/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/02/2026 nguyên đơn ông Lê Văn E có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DS-ST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 35/2026/DSST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ buộc ông Lê Văn L tháo dỡ căn nhà trả lại cho ông E phần đất 9,1m^2 để làm lối đi ra phía sau thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự trình bày:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự. Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để cấp phúc thẩm xem xét, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận

kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, 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 xem xét tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định.

[2] *Về thủ tục:* Nguyên đơn ông Lê Văn E kháng cáo trong hạn luật định và có đơn xin miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi là đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ về mặt hình thức. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T1, bà Lê Thị Bích L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[3.1] Ông Lê Văn E là người đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 32, diện tích 278m^2, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00004 cấp ngày 16/12/2004 chỉnh lý ngày 18/4/2011 đất tọa lạc tại khu vực Rạch S, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực Rạch S, phường T, thành phố Cần Thơ). Qua đo đạc thực tế thửa đất số 32 có diện tích 388,6m^2 (có 330m^2 ODT + 58,6m^2 CLN).

[3.2] Nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp có diện tích 9,1m^2 tại vị trí B hiện đang thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Trên vị trí này hiện nay là một phần của căn nhà ông Lê Văn L đang sử dụng. Như vậy, nguyên đơn ông Lê Văn E khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn L trả lại phần diện tích đất mà ông L đã lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận. Riêng đối với vị trí E diện tích 14,8m^2 thuộc Thửa 9 BĐĐC thì cơ quan chuyên môn xác định chưa thuộc quyền sử dụng đất của ông E, cũng như ông L; Do đó cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm chưa nhận định và quyết định là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Xét nội dung kháng cáo của ông E về việc xem xét buộc bị đơn ông L phải tháo dỡ căn nhà để trả lại phần đất 9,1m^2 tại vị trí B để có lối đi ra phía sau thửa đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, trên phần diện tích đất tranh chấp tại vị trí B (diện tích 9,1m^2) do ông L đã xây dựng 01 phần của căn nhà kiên cố. Trường hợp buộc ông L giao trả lại đất cho ông E sẽ ảnh hưởng toàn bộ căn nhà. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng không còn lối đi nào khác để vào canh tác đất và trong coi mồ mả là chưa có cơ sở xem xét vì theo Bản trích đo địa chính số 01-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) thể hiện nguyên đơn vẫn còn lối đi khác giáp ranh phần đất của ông Lê Hùng T4 (vị trí A) nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã buộc ông Lê Văn L trả lại giá trị đất mà ông L đã lấn chiếm của ông Lê Văn E là hoàn toàn phù hợp. Hội đồng xét xử sơ thẩm cũng xem xét quá trình canh tác sử dụng đất của bị đơn từ trước đến nay có công sức bồi đắp, tôn tạo thửa đất tương ứng là 30% giá trị đất là có cơ sở.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do nguyên đơn ông Lê Văn E là người cao tuổi là thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 ông Lê Văn E.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2026/DSST ngày 02/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn E được miễn án phí phúc thẩm.

4. Những phần của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 12 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- P.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)

Phạm Hoàng Lâm