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: 1537/2026/DS-PT
Ngày 05-11-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với người có 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: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Bà Lê Thị Thọ

- 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 Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 10 và 05 tháng 11 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1565/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với người có quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2026/DS-ST ngày 29 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 1857/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1975 (có mặt).

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

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956 (chết ngày 27/12/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954.

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1975.

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

2.3. Ông Nguyễn Hữu D1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2.4. Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1979

Địa chỉ: số A đường H, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông D1, bà T, ông T1: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn C, Luật sư, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: số B, ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1954 (có mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hiếu V, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: số A, đường C tháng D, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2026).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, phố L, phường H, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ phòng giao dịch tại xã T, thành phố Cần Thơ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn S trình bày:

Trước năm 1975, ông Nguyễn Văn S được cha mẹ tặng cho hai thửa đất số 557 và 558, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Hậu Giang (cũ).

Năm 1992, ông S kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001969 QSDĐ ngày 01/10/1992, với tổng diện tích 10.905m², gồm: thửa đất số 557, diện tích 1.675m², loại đất T/Lnk và thửa đất số 558, diện tích 9.230m², loại đất 2L.

Năm 2008, ông S thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, hai thửa đất số 557 và 558 được tách thành ba thửa đất số 81, 114 và 170, với tổng diện tích 12.277m², cụ thể như sau:

- Thửa đất số 81, diện tích 300m², loại đất ở tại đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01063, cấp ngày 01/9/2008;

- Thửa đất số 114, diện tích 1.400m², loại đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062, cấp ngày 01/9/2008;

- Thửa đất số 170, diện tích 10.577m², loại đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01064, cấp ngày 01/9/2008.

Quá trình đo đạc, xác định và điều chỉnh diện tích để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự tham gia, ký xác nhận của các hộ sử dụng đất liền kề.

Ngày 18/11/2019, ông S tặng cho bà D quyền sử dụng hai thửa đất số 81 và 114. Đến ngày 26/11/2019, bà D thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất này tại Ngân hàng Chính sách xã hội huyện C1, thành phố Cần Thơ. Riêng thửa đất số 170 vẫn do ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các thửa đất số 81 và 114 do bà D đứng tên có một cạnh tiếp giáp với thửa đất số 113 của ông Nguyễn Văn T2. Thửa đất số 170 do ông S đứng tên cũng có cạnh tiếp giáp với thửa đất số 113 và thửa đất số 171 của ông T2.

Năm 2011, ông T2 cho rằng gia đình ông S lấn chiếm đất của gia đình mình nên phát sinh tranh chấp tại địa phương. Năm 2020, ông T2 khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Sau khi ông T2 rút đơn, ông tiếp tục ngăn cản gia đình ông S sử dụng phần đất đang tranh chấp.

Do đó, bà D và ông S khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ D. Bà D yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà, gồm:

- Vị trí 1, diện tích 104,2m²;

- Vị trí 2, diện tích 277,3m².

Các phần đất tranh chấp nêu trên được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 0010/CNKV7 ngày 24/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Đồng thời, bà D yêu cầu ông T2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp.

2. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn S. Ông S yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, gồm:

- Vị trí 3, diện tích 1.011,7m²;

- Vị trí 4, diện tích 409,9m²;

- Vị trí 5, diện tích 283,9m².

Các phần đất tranh chấp nêu trên được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 0010/CNKV7 ngày 24/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/12/2025, ông S chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm bà H, ông D1, bà T và ông T1 đã thống nhất ủy quyền cho bà D tham gia tố tụng, quyết định các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ D thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, đối với các vị trí đất tranh chấp số 1, 2 và 3, bà D không yêu cầu ông T2 trả lại đất vì gia đình bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Đối với các vị trí số 4 và 5, bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp.

Bà D chỉ yêu cầu ông Thành công N ranh giới giữa các thửa đất và chấm dứt hành vi cản trở việc gia đình bà sử dụng hợp pháp các thửa đất số 81, 114 và 170 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất với ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn về việc xác định ranh giới các thửa đất theo hiện trạng được thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0029 ngày 11/5/2026.

Trên cơ sở đó, bà D yêu cầu ông T2 không được thực hiện hành vi cản trở việc gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định các phần đất thuộc các thửa đất nêu trên theo ranh giới mà hai bên đã thống nhất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn như sau:

Nguồn gốc các thửa đất do ông S kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cha mẹ ông tặng cho từ trước năm 1975. Năm 2008, khi ông S thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất thực tế; các hộ sử dụng đất liền kề, trong đó có ông T2, đã ký xác nhận ranh giới đất. Do đó, việc ông T2 cản trở gia đình bà D quản lý, sử dụng đất là không có cơ sở. Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trước đây, mẹ ông Nguyễn Văn T2 là bà Huỳnh Thị X sử dụng hai thửa đất số 559 và 560, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô (cũ). Trong đó, thửa đất số 559 có diện tích 10.760m² và thửa đất số 560 có diện tích 2.920m². Phía bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất thuộc hai thửa đất nêu trên do gia đình ông T2 quản lý, sử dụng từ trước đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi một phần ý kiến đã trình bày trước đây, cụ thể như sau:

Nguồn gốc đất gia đình ông T2 đang sử dụng là do cha mẹ để lại. Ông T2 căn cứ vào việc kê khai đất trong sổ mục kê để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đã kê khai. Tuy nhiên, tại thời điểm đo đạc, ranh giới giữa các phần đất do các bên sử dụng có sự chồng lấn, chưa rõ ràng nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên hòa giải ngày 07/5/2026, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định ranh giới sử dụng đất thực tế và đề nghị điều chỉnh sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp. Bị đơn đồng ý với nội dung thống nhất này, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ranh giới giữa các thửa đất theo hiện trạng thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0029 ngày 11/5/2026.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng C1 trình bày:

Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng tín dụng do thời hạn vay theo thỏa thuận vẫn còn. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2026/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn trong việc xác định ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế. Cụ thể:

1.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn S được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí A. *(Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0029 ký ngày 11/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII)*.

1.2. Ông Nguyễn Văn T2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí B. *(Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0029 ký ngày 11/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII)*.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà D và những người thừa kế của ông S sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận và theo ranh giới các bên đã thống nhất.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét việc kê khai xin cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất các bên đương sự đang quản lý, sử dụng.

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

Ngày 01/7/2026, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2026/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thể hiện ý kiến giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên 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: do quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 không có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho mình được quyền sử dụng phần đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm vẫn công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí B thể hiện trong Sơ đồ hiện trạng thửa đất là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 được thực hiện trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: ông Nguyễn Văn S được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất từ trước năm 1975. Năm 1992, ông S kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 557 và 558, tổng diện tích 10.905m². Đến năm 2008, hai thửa đất này được cấp đổi, tách thành ba thửa đất số 81, 114 và 170, tổng diện tích 12.277m². Năm 2019, ông S tặng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D quyền sử dụng hai thửa đất số 81 và 114; thửa đất số 170 vẫn do ông S đứng tên.

[3] Mặc dù bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông, nhưng tại phiên hòa giải ngày 07/5/2026 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã thống nhất với nguyên đơn về việc xác định ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng, thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 0029 ngày 11/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII. Theo đó, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đề nghị Tòa án ghi nhận ranh giới sử dụng đất theo sơ đồ này.

[4] Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất thực tế. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận bà D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí A; ông T2 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí B là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu buộc ông T2 chấm dứt hành vi cản trở, xét thấy giữa các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2011, ông T2 từng khởi kiện nhưng sau đó rút đơn, tuy nhiên việc cản trở gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng đất vẫn tiếp diễn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc nguyên đơn quản lý, sử dụng đất theo ranh giới đã thống nhất là phù hợp, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[6] Tại cấp phúc thẩm, ông T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo có căn cứ; việc ông thay đổi ý kiến, không thừa nhận sự thống nhất về ranh giới đã được xác lập trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng không chứng minh được sự thỏa thuận đó không tự nguyện hoặc trái pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T2 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện do bị đơn không có đơn phản tố, Hội đồng xét xử thấy rằng: việc bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đang tranh chấp thực chất là ý kiến phản bác nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, không phát sinh quan hệ pháp luật mới độc lập nên không bắt buộc phải làm đơn phản tố theo Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận về ranh giới đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn phù hợp với nguyên tắc tố tụng và không vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị sửa án sơ thẩm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

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 bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 459/2026/DS-ST ngày 29 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 Nguyễn Văn T2.

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