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: 955/2026/DS-PT
Ngày 07/8/2026.
"*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 Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc, Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tô Hoàng Ơn, Kiểm sát viên.

Ngày 07 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: 852/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026, về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1148/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1992, địa chỉ: Số E-Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1958, địa chỉ: Số A P, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số E - Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Văn D, sinh năm 1962, địa chỉ: Số E-Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Bích T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn T và người đại diện trình bày:

Nguyên cha mẹ của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn T2 (đã chết) và bà Hồ Thị Cà M (đã chết) có phần đất diện tích 163,4m^2 thuộc thửa đất số 469, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2016. Đến ngày 12/02/2019 cha mẹ ông T đã lập hợp đồng tặng cho ông T thửa đất nêu trên. Sau khi cha mẹ chết, ông T bận đi làm xa, bà Nguyễn Thị Bích T1 đã xây dựng nhà trên thửa đất này, diện tích đo đạc thực tế 61.5m^2, bà Nguyễn Thị S xây tường rào bao quanh toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn nhằm mục đích chiếm đoạt đất.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà S, bà T1 tháo dỡ nhà và tường rào để trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn nhưng bà S, bà T1 không đồng ý. Nay ông T yêu cầu bà S tháo dỡ tường và hàng rào trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp 3.0m^2 tại vị trí A; tháo dỡ tường và bờ rào trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí H và B. Buộc bị đơn Nguyễn Thị Bích T1 tháo dỡ nhà trả lại phần đất tranh chấp diện tích 61.5m^2 tại vị trí C thửa 469 theo Bản trích đo địa chính số 839/VPĐKĐĐ ngày 04/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T1 và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Nguyên vào ngày 14/02/2017, bà Nguyễn Thị Bích T1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất: 224,2m², thửa đất số 468, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T2 cùng vợ là bà Hồ Thị Cà M là cha mẹ ruột của ông T. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau, bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 830814, số vào sổ cấp GCN: CS 12343, thửa đất mới là 861, diện tích 224,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Sau khi hoàn thành các thủ tục giấy tờ, bà T1 và bên chuyển nhượng đã tiến hành xác định trụ ranh, diện tích đất thực tế đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Từ khi giao nhận đất xong, bà T1 đã sử dụng ổn định và xây dựng nhà để ở, xây tường rào xung quanh để bảo quản phần đất của mình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T2, bà Cà M, ông T đều biết và không có ý kiến gì, khi giao đất có sự chứng kiến của ông T. Phía ông T2, bà M chỉ đất ở đâu thì bà T1 xây dựng nhà trên phần đất đó. Bà T1 phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T1, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cấp lại cho bà Nguyễn Thị Bích T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

"Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1.1 Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T1 trả giá trị phần đất tranh chấp tại vị trí C, diện tích 61.5m^2, đất CLN, thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 02, đất tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ chiếu theo bản trích đo địa chính số 839/VPĐKĐĐ ngày 04/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Nguyễn Văn T đứng chung quyền sử dụng đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 02 (trong đó phần diện tích bà T1 được quyền sử dụng là 61.5m^2).

1.2 Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào xây dựng bao quanh phần đất của ông T tại vị trí F chiếu theo bản trích đo địa chinh số 839/VPĐKĐĐ ngày 04/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Trường hợp bà S không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ, chi phí cưỡng chế này bà S phải chịu.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Bích T1 về việc yêu cầu nguyên đơn ổn định phần diện tích mà bà T1 đang sử dụng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà S trả lại phần đất tại vị trí A, H, B theo bản trích đo địa chinh số 839/VPĐKĐĐ ngày 04/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C do rút yêu cầu."

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà là công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo kết quả bản trích đo địa chính số 839/VPĐKĐĐ, ngày 04/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đo đạc thực tế phần đất

đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Bích T1 được thể hiện tại vị trí C (ký hiệu trong sơ đồ), diện tích là 61.5m^2, thuộc một phần thửa đất số 469, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Hiện trạng phần đất do bà T1 quản lý, sử dụng và xây dựng căn nhà kiên cố trên đất.

[2] Qua xem xét tính pháp lý của thửa đất số 469, diện tích 163.4m^2, đất CLN, đất tọa lạc tại Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn T2 và bà Hồ Thị Cà M (cha mẹ của ông T) đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2016. Đến ngày 12/12/2022, ông T được cha mẹ lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên, đến ngày 30/12/2022 ông T được chỉnh lý biến động đứng tên quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

[3] Ông T trình bày vì phải đi làm xa không có ở nhà nên phần đất tranh chấp bị bà Nguyễn Thị Bích T1 lấn chiếm một phần diện tích 61.5m^2 để xây dựng nhà. Bà Nguyễn Thị Bích T1 cho rằng khi ông Nguyễn Văn T2 và bà Hồ Thị Cà M còn sống đã chuyển nhượng cho bà phần đất thuộc thửa 468, tờ bản đồ số 02, diện tích 224,2m^2, đất tại Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. Khi đó, ông T2 đã chỉ phần đất chuyển nhượng là tại vị trí bà xây dựng nhà hiện nay.

[4] Theo tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích T1 thể hiện: Vào ngày 14/02/2017, ông Nguyễn Văn T2 và bà Hồ Thị Cà M có chuyển nhượng cho bà T1 một phần thửa đất số 468, tờ bản đồ số 02, diện tích là 224,2m^2, loại đất cây lâu năm; đến ngày 03/5/2017 thì bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng với số thửa mới là 861, theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lưu trong hồ sơ thể hiện: Thửa đất của bà T1 giáp ranh phía sau hậu đất của bà Nguyễn Thị S, không giáp ranh thửa đất 469 của ông T và cũng không giáp đường đi (lộ 4m), nhưng nay bà T1 lại xây dựng nhà trên thửa đất 469 của ông T giáp mặt tiền đường đi 04m. Bà T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng, ông T2 đã chỉ ranh và bàn giao cho bà ngay vị trí xây dựng nhà hiện nay, tuy nhiên tại sơ đồ đo đạc mô tả tứ cận phần đất chuyển nhượng giữa bà T1 và ông T2 thể hiện rõ tứ cận nêu trên (không phải phần đất tranh chấp hiện nay) và phía bà T1 đã ký tên xác nhận vào văn bản này. Vì vậy, bà T1 đã xây dựng nhà không đúng vị trí đất đã nhận chuyển nhượng từ ông T2 và bà M, do vậy ông T yêu cầu bà T1 phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 61.5m^2 là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xem xét, căn nhà của bà T1 xây dựng là nhà kiên cố và bà T1 không còn nơi ở nào khác, theo kết quả định giá thị trường của Công ty cổ phần G, giá trị phần đất tranh chấp là 542.369.000 đồng, phía ông T đồng ý ổn định cho bà T1 sử dụng phần đất tranh chấp và yêu cầu bồi hoàn giá trị với số tiền là 300.000.000 đồng, từ đó buộc bà T1 hoàn trả số tiền này cho ông T là có căn cứ và hợp lý. Nay bà T1 kháng cáo, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà, là không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích T1. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu án phí phúc thẩm vì yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Nguyễn Thị Bích T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005306 ngày 24/3/2026 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

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

4/ 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND KV – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận