

Bản án số: **169/2026/DS-PT**
Ngày: 16 - 3 - 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 Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phụng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền – Thẩm tra viên 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Cần Thơ, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 255/2026/QĐ-PT, ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị M, sinh năm 1970. Nơi cư trú: số B, ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1967. Nơi cư trú: số A, ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1988. Nơi cư trú: ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất là của cha mẹ bà là cụ Hồ Văn Đ và Huỳnh Thị C cho bà đã 27 năm, khi cho không có làm giấy tờ. Phần đất này do cha bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến 04 năm sau khi cho là khoảng năm 2005, bà có chuyển nhượng cho bà Hồ Thị H phần đất ruộng có chiều ngang là 15,5 mét, chiều dài là 50 mét tính từ mé Kênh 3500, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ), với số vàng là 4,5 chỉ vàng 24K, không có làm giấy tờ. Bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho chị H canh tác vào đầu năm 2006. Do phần đất còn lại của bà nằm phía sau phần đất bà sang cho bà H và trên phần đất này bà cũng đã xây dựng nhà ở. Khi sang bán phần đất phía trước cho bà H thì lối đi của bà không còn nên vào ngày 12/01/2006 hai bên có thỏa thuận thống nhất chừa lối đi chiều ngang khoảng 02 mét chiều dài khoảng 50 mét để bà đi lại và cho máy lên xuống và bên kia thì chừa đường nước ra vô. Hai bên cũng lập “Tờ giao kèo” vào ngày 12/01/2006 trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong thời gian sử dụng đất thì năm 2007 bà H đã móc hết đất tại nền nhà cũ cặp Kênh C của bà, nhưng khi bà cạp đất dưới sông để nhờ thì bà H lại không cho bà để nhờ. Không những vậy bà H còn nhiều lần không cho bà đi lại trên lối đi đã giao kèo với lý do nhiều người đi lại gây ảnh hưởng đến việc nghỉ ngơi của gia đình. Đây là lối đi duy nhất để bà ra vào đường công cộng nên bà đã gửi đơn nhờ Ban hòa giải xã T can thiệp. Tại buổi hoà giải bà H đồng ý chừa lối đi, còn phần đất cặp Kênh 3500 nếu bà cạp đất để lên nhờ thì bà H chấp nhận nhưng với điều kiện bà phải cho bà H sử dụng đất cạp đó.

Vì vậy, bà Hồ Thị M yêu cầu bà Hồ Thị Hai chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại cho bà M phần đất diện tích có chiều ngang khoảng 15m²; yêu cầu công nhận cho bà M phần đất có chiều ngang 02 mét, chiều dài từ mé Kênh 3500 đến giáp đất của bà khoảng 65,5 mét để sử dụng làm lối đi.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà M yêu cầu bà H trả lại phần đất dưới Kênh 3500 có diện tích 49,8m² vì bà không có sang bán cho bà H; yêu cầu công nhận cho bà M phần đất ngang 02 mét, dài từ phần đất của bà đang sử dụng đến Kênh C để làm lối đi chung. Ngoài ra, bà M cho rằng có sang cho bà H phần đất ½ công tầm lớn, sang cho bà H từ mé sông tới phần đất mà bà đang sử dụng là dài 42m (tức là 14 tầm 3m) nếu dư thì bà H phải trả lại cho bà. Cây trồng (cây ổi) trên phần đất tranh chấp của bà H trồng, bà M không có yêu cầu, chỉ yêu cầu nếu cây ổi có đe dọa ảnh hưởng đến lối đi thì bà H phải đốn bỏ,

dọn dẹp. Phần mái che của bà Nguyễn Thị Kim N thì bà M không yêu cầu tháo dỡ do không ảnh hưởng đến lối đi.

Bị đơn bà Hồ Thị H trình bày như sau: Bà là chị thứ chín của bà Hồ Thị M, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ khi còn sống tặng cho bà M vào khoảng năm 1995, phần đất này do cha là cụ Hồ Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ bà chỉ cho miệng chứ không làm giấy tờ, anh chị em trong nhà cũng đều đồng ý không có ý kiến gì. Năm 1996, bà M mới sang lại cho bà ½ công tầm 3m (chiều ngang là 15,5 mét, chiều dài là 42 mét, tức 14 tầm 3m) với giá 4,5 chỉ vàng 24k, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang đất của bà M xong thì bà cất nhà ở và có lập tờ giao kèo ngày 12/01/2006 chừa 02 mét làm đường đi và 01 phần làm đường nước. Bà vẫn thực hiện theo tờ giao kèo, nhưng trước đây bà M có làm ruộng nên có đường nước, còn giờ thì bà M không còn làm ruộng nữa nên bà định lấp lại và đặt ống bọng cho bà M thoát nước nếu bà M làm ruộng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà thống nhất chừa lối đi ngang 02 mét, dài từ đất của bà M đến Kênh C cho bà M sử dụng làm lối đi chung; phần đất dưới Kênh 3500 diện tích 49.8m² là đất của Nhà nước nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M; bà M sang cho bà bao nhiêu thì bà sử dụng bấy nhiêu, không có sử dụng dư phần đất đã sang của bà M nên không đồng ý trả lại. Phần mái che của con gái là Nguyễn Thị Kim N. Cây trồng trên lối đi có 03 cây ổi là của bà trồng nếu có de ra ảnh hưởng đến lối đi thì bà thống nhất tự đốn bỏ và dọn dẹp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Trên phần đất tranh chấp bà M yêu cầu dành lối đi có phần mái che của bà xây dựng năm 2021. Khi thỏa thuận thì chừa phần đất ngang 02 mét làm lối đi chung, phần mái che bà yêu cầu giữ nguyên lại, không tháo dỡ. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án do bận đi làm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 192, 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, các Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M yêu cầu bà Hồ Thị H trả lại phần đất diện tích 49,8m² loại đất DTL thuộc Kênh C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị H đối với phần đất sử dụng làm lối đi chung, cụ thể: Công nhận phần đất có diện tích 77,4m², loại đất LUA, thuộc thửa 989, tờ bản đồ số 03B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00481 do bà Hồ Thị H đứng tên chủ sử dụng được sử dụng làm lối đi chung giữa gia đình bà Hồ Thị M và gia đình bà Hồ Thị H.

Phần đất thể hiện tại phần tranh chấp số 5 (có diện tích 4,4m²) và phần tranh chấp số 6 (có diện tích 73m²), phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 03/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (kèm theo bản án).

Trong quá trình sử dụng đất, nếu cây trồng của bà Hồ Thị H trồng phát tán rộng ảnh hưởng đến lối đi chung thì bà Hồ Thị H phải tự đốn bỏ, dọn dẹp, di dời.

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

Ngày 26/9/2025 nguyên đơn bà Hồ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 104/2025/DSST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bà Hồ Thị M là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn yêu cầu công nhận cho bà phần lối đi thể hiện tại phần tranh chấp số “5” có diện tích 4,4m² và phần tranh chấp số “6”

có diện tích 73m^2 ; yêu cầu bà H trả lại phần đất thuộc Kênh 3500 với diện tích theo kết quả đo đạc tại phần tranh chấp số “1” và phần tranh chấp số “2” là $(44\text{m}^2 + 5,8\text{m}^2) = 49,8\text{m}^2$. Ngoài ra, đối với phần đất bà H đang sử dụng thì bà M yêu cầu nếu bà H sử dụng thừa so với diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho bà H thì bà H phải có trách nhiệm trả lại; đối với phần số “8” hiện trạng là lộ bê tông công cộng bà M không yêu cầu (theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/5/2025 của chi nhánh văn phòng đất đai huyện C). Quá trình giải quyết vụ án qua phân tích đánh giá chứng cứ cấp sơ thẩm cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích $49,8\text{m}^2$ thuộc đất DTL (Kênh C) do Nhà nước quản lý phục vụ cho sinh hoạt, canh tác nông nghiệp, lưu thông hàng tại địa phương, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp sơ thẩm đã căn cứ hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bà M không có quyền khởi kiện nên đã đình chỉ yêu cầu của bà M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; Đối với phần đất ở vị trí số “5” có diện tích $4,4\text{m}^2$ và phần tranh chấp số “6” có diện tích 73m^2 làm lối đi. Bà H đã thống nhất chừa phần lối đi trên làm lối đi chung cho gia đình bà M nên Tòa án đã ghi nhận sự tự nguyện của bà H là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị M yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà buộc bà Hồ Thị H trả lại cho bà phần đất có diện tích chiều ngang 15m; yêu cầu bà H chừa lối đi cho bà có chiều ngang 2 mét, dài từ kênh 3500 đến đất của bà và trả cho bà phần đất có diện tích $49,8\text{m}^2$; yêu cầu bà H có trách nhiệm bồi thường lại phần nền nhà cho bà do bà H đã móc đất đứt nền nhà của bà số tiền theo giá thẩm định của nhà nước và theo bằng khoán không để lộ nông thôn nên bà không để lộ nông thôn. Xét thấy, đối với yêu cầu của bà Hồ Thị M về việc buộc bà Hồ Thị H có trách nhiệm bồi thường nền nhà do bà H móc đất đứt phần nền nhà của bà theo giá thẩm định nhà nước và trong bằng khoán không để lộ nông thôn nên bà cũng không đồng ý để lộ. Xét thấy, quá trình sơ thẩm bà Hồ Thị M không yêu cầu và cấp sơ thẩm chưa đặt ra xem xét nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[4] Đối với kháng cáo của bà M yêu cầu buộc bà Hồ Thị H trả lại cho bà phần đất có diện tích chiều ngang 15m; yêu cầu bà H chừa lối đi cho bà có chiều ngang 2 mét, dài từ kênh 3500 đến đất của bà và trả cho bà phần đất có diện tích $49,8\text{m}^2$. Xét thấy, như đã phân tích ở phần [2] thì phần đất có diện tích $49,8\text{m}^2$ là đất công do nhà nước quản lý không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật; còn đối với phần kháng cáo của bà M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu của bà nhưng không cung cấp được chứng

cứ nào để chứng minh bà có quyền sử dụng đối với phần đất trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà. Đồng thời, phần lỗi đi như yêu cầu của bà M Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã chấp nhận và ghi nhận sự tự nguyện của bà M nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[5] Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị M là không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Lời đề nghị của vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Cần Thơ, như sau:

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 192, 217, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 245, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; 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.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M yêu cầu bà Hồ Thị H trả lại phần đất diện tích 49,8m² loại đất DTL thuộc Kênh C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hồ Thị H đối với phần đất sử dụng làm lối đi chung, cụ thể: Công nhận phần đất có diện tích 77,4m², loại đất LUA, thuộc thửa 989, tờ bản đồ số 03B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00481 do bà Hồ Thị H đứng tên chủ sử dụng được sử dụng làm lối đi chung giữa gia đình bà Hồ Thị M và gia đình bà Hồ Thị H.

Phần đất thể hiện tại phần tranh chấp số 5 (có diện tích 4,4m²) và phần tranh chấp số 6 (có diện tích 73m²), phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (kèm theo bản án).

Trong quá trình sử dụng đất, nếu cây trồng của bà Hồ Thị H trồng phát tán rộng ảnh hưởng đến lối đi chung thì bà Hồ Thị H phải tự đốn bỏ, dọn dẹp, di dời.

3. Về án phí: Bà Hồ Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005105 ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà M đã nộp xong án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, thẩm định giá với tổng số tiền là 6.358.000 đồng, bà M phải chịu (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003693 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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, thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy