

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: 791/2026/DS-PT
Ngày: 22-7-2026
V/v tranh chấp đòi lại 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 Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Thi - 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 Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 455/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 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 878/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn B, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số A, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê K, sinh năm 1958. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Bà Bào E, sinh năm 1961. (Có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Nguyễn HT, sinh năm 1961. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ).

3. Bà Nguyễn T, sinh năm 1996. (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ).
4. Ông Trần C, sinh năm 1985. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số 110A, A, phường H, thành phố Cần Thơ;
Địa chỉ liên hệ: Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Bào D, sinh năm 1966 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã P, thành phố Cần Thơ.
5. Bà Võ X, sinh năm 1952. (Vắng mặt)
- 6 Ông Nguyễn K, sinh năm 1946. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban Trung đình Đình Thường Thạnh. (Vắng mặt)*
Địa chỉ: Khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/4/2022, ông Nguyễn B được Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12312 đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 2590, tờ bản đồ số 7A, diện tích 1.695,4m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại đường Trương Vĩnh Nguyên, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Phần diện tích đất này ông Bảnh được cấp giấy chứng nhận theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Ông Bảnh cho rằng trên phần diện tích đất thuộc thửa số 2590 có ông Nguyễn K và bà Võ X chiếm sử dụng diện tích khoảng 30m²; ông Nguyễn HT, bà Bào E và bà Nguyễn T chiếm sử dụng diện tích khoảng 100m²; ông Trần C chiếm sử dụng diện tích khoảng 30m². Mặc dù ông Bảnh đã nhiều lần yêu cầu ông Khuyên, bà Xoàn di dời công trình, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 30m²; yêu cầu ông Tuấn, bà E, bà Thanh di dời công trình, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 100m² và yêu cầu Ông Cdi dời công trình, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 30m² cho ông Bảnh sử dụng nhưng vẫn không tự nguyện di dời. Do đó, ông Nguyễn B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn K và bà Võ X di dời công trình, vật kiến trúc để trả lại cho ông Bảnh phần đất có diện tích 30m²; Buộc ông Nguyễn HT, bà Bào E và bà Nguyễn T di dời công trình, vật kiến trúc để trả lại cho ông Bảnh phần đất có

diện tích 100m² và buộc ông Trần C di dời công trình, vật kiến trúc để trả lại cho ông Bảnh phần đất có diện tích 30m² thuộc thửa đất số 2590, tờ bản đồ số 7A, diện tích 1.695,4m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại đường N, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12312 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/4/2022 cho ông Nguyễn B đứng tên.

- Theo nội dung bản tự khai đề ngày 18/6/2025, bị đơn Nguyễn K và Võ X trình bày:

Phần đất tranh chấp, ông bà được Ban Trung đình Đình Thường Thạnh cho ở từ năm 1998 đến nay để làm từ đình. Còn về nguồn gốc đất thì ông bà không rõ. Trường hợp nếu không cho ông bà tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp thì ông bà xin hỗ trợ chi phí di dời.

- Theo nội dung bản tự khai đề ngày 18/6/2025, bị đơn Trần C trình bày:

Phần đất tranh chấp ông ở nhờ trên đất của Đình Thường Thạnh từ năm 2018 đến nay. Đối với phần đất tranh chấp thì Ban Trung đình Đình Thường Thạnh mới có quyền quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc các bị đơn Nguyễn K, Võ X tháo dỡ, di dời nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, kèo thép, vách tole, nền gạch men, mái tole diện tích xây dựng 18,26m² để trả lại cho nguyên đơn Nguyễn B phần đất có diện tích 25,8m² được thể hiện tại vị trí (B) theo Bản trích đo địa chính số 04-2015/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

- Buộc các bị đơn Nguyễn HT, Bào E và Nguyễn T tháo dỡ, di dời nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, kèo thép, vách tole, nền gạch men + lán xi măng, mái tole diện tích xây dựng 55,08m² để trả lại cho nguyên đơn Nguyễn B phần đất có diện tích 97,5m² được thể hiện tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 04-2015/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

- Buộc bị đơn Trần C tháo dỡ, di dời nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, cột gỗ, kèo gỗ, vách tole, nền gạch men + tấm đan bê tông, mái tole diện tích xây dựng 16,70m² để trả lại cho nguyên đơn Nguyễn B phần đất có diện tích 21,5m² thể hiện tại vị trí (C) theo Bản trích đo địa chính số 04-2015/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

- Các phần đất thuộc thửa đất số 2590, tờ bản đồ số 7A, diện tích 1.695,4m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại đường Trương Vĩnh Nguyên, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là đường Trương Vĩnh Nguyên, khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12312 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/4/2022 cho ông Nguyễn B.

- Ghi nhận nguyên đơn Nguyễn B hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn K, bà Võ X 5.000.000 đồng; hỗ trợ chi phí di dời cho ông Trần C 5.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn HT, bà Bào E, bà Nguyễn T 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/10/2025, bị đơn Bào E và Trần C kháng cáo và cùng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn giá trị tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và bảo lưu ý kiến tại cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần C giữ nguyên kháng cáo, đồng thời công nhận án sơ thẩm tuyên đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là đúng, chỉ là khi Ông C xây dựng là ngay tình, không bị lập biên bản nên đề nghị nguyên đơn trả lại giá trị theo biên bản định giá.

Bị đơn Bào E vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Ông C và bà E xây dựng công trình trên đất của nguyên đơn khi chưa có sự đồng ý của nguyên đơn là trái phép. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên không chấp nhận kháng cáo của Ông C và bà E. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần C và bà Bào E thấy rằng:

[2.1] Ngày 04/4/2022, nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12312 đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 2590, tờ bản đồ số 7A, diện tích 1.695,4m². Phần diện tích đất này ông Bảnh được cấp giấy chứng nhận theo Bản án Dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Trên phần thửa đất số 2590, có ông Nguyễn K và bà Võ X đang sử dụng phần đất có diện tích 25,8m² thể hiện tại vị trí (B); ông Nguyễn HT, bà Bào E và bà Nguyễn T đang sử dụng phần đất có diện tích 97,5m² thể hiện tại vị trí (A) và ông Trần C đang sử dụng phần đất có diện tích 21,5m² thể hiện tại vị trí (C), theo Bản trích đo địa chính số 04-2015/VPĐKĐĐ ngày 06/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2025, thể hiện trên phần đất tranh chấp, thì bà Bào E, bà Nguyễn T xây dựng nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, kèo thép, vách tole, nền gạch men + láng xi măng, mái tole diện tích xây dựng 55,08m² và ông Trần C xây dựng nhà tiền chế có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, cột gỗ, kèo gỗ, vách tole, nền gạch men + tấm đan bê tông, mái tole diện tích xây dựng 16,70m².

[2.2] Căn cứ Bản án Dân sự phúc thẩm số 134/2020/DS-PT ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã công nhận phần đất thuộc thửa số 2590, diện tích 1.695,4m². Sau khi có bản án phúc thẩm, ngày 04/4/2022, ông Bảnh đã được Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH12312 đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 2590. Do đó việc các bị đơn xây dựng và sử dụng trên phần đất của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Khi xây dựng và sử dụng đất Ông C và bà Bào E đã thực hiện trên phần đất của nguyên đơn khi không được sự đồng ý của nguyên đơn nên việc xây dựng đó là trái phép. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn không phải trả lại giá trị của việc xây dựng đó mà chỉ ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Ông C và bà E kháng cáo yêu cầu nguyên đơn trả giá trị theo biên bản thẩm định ngày 18/5/2025 là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó cần giữ nguyên án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C phải nộp. Bà E được miễn án phí phúc thẩm do đã trên 60 tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo ông Trần C và bà Bào E.

[2] Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần C phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai số 0008743 ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- TAND KV3-Cần Thơ;
- Phòng THADS KV3-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lương Phước Đại