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: 1238/2026/DS-PT
Ngày 07-9-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận lối đi chung và ranh giới bất động sản liền kề

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: Ông Võ Thái Sơn
Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

- ***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***: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1377/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận lối đi chung và ranh giới bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 252/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1673/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1427/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1959. (Có đơn xin xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số B đường A, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Từ Q, sinh năm 1953. (Có mặt)
Địa chỉ: Số A, Phường K, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn H, sinh năm 1982. (Có mặt)
Địa chỉ: Số M, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn T và bà Nguyễn H: Bà Trần H, sinh năm 1962 (*Theo Văn bản uỷ quyền ngày 07/5/2026)*. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn H, ông Từ Q: Bà Nguyễn KD, sinh năm 1963 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn KD thuộc Đoàn luật sư thành phố Đồng Nai. (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê HT, sinh năm 1957. (Có mặt)

2. Bà Lê TT, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2/47/19 Mậu Thân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê HT và bà Lê TT: Ông Lê N, sinh năm 1998. (Có mặt)

Địa chỉ: đường P, khu vực H, phường Thới An Đông, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Lê T, sinh năm: 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2/47/19 Mậu Thân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê HT, bà Lê TT và ông Lê T: Luật sư Nguyễn AT(Vắng mặt) và Luật sư Phạm P(Có mặt) – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Cùng địa chỉ: số 15/7 Lê Hồng Phong, phường Thới An Đông, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Tấn Thời, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 2/47/19, Mậu Thân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn VP, sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: 159K/13, khu vực 1, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phúc: Bà Trần H (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 07/5/2026). (Có mặt)

3. Ông Lâm H, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng: Ông Lâm Thanh Giàu, sinh năm 1993 (Theo Giấy uỷ quyền ngày 26/10/2023). (Vắng mặt)

Địa chỉ: 2/47/10B Lê Anh Xuân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Giàu: Bà Trần H, sinh năm 1962 (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/5/2026). (Có mặt)

4. Ông Dương PC, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương PC: Ông Dương D, sinh năm 1962. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 112/136A đường N, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương D: Bà Trần H, sinh năm 1962. (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 07/5/2026). (Có mặt)

5. Bà Lê Thị Ân, sinh năm 1956. (Có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Hồng Tâm, sinh năm 1995. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 2/47/10B Mậu Thân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

7. Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 156C Mậu Thân, Phường K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ân, bà Nguyễn Thị Hồng Diễm và bà Nguyễn Thị Hồng Tâm: Bà Nguyễn H, sinh năm 1982 (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2023). (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, Phường K, thành phố Cần Thơ.

8. Bà Nguyễn Thị Kim Châu, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 378/10 Nguyễn Văn Cừ, khu vực 8, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Châu: Ông Phan Văn Chanh Ly (*Theo Văn bản uỷ quyền ngày 11/01/2025*). (Vắng mặt)

Địa chỉ: P232 Chung cư 5, Tầng lô A, Khu vực 9, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ.

9. Bà Trần H, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 82 Lê Lợi, phường C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn H, ông Từ Q.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần H, ông Dương PC, ông Lâm H và ông Nguyễn VP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Nguyên đơn ông Nguyễn T trình bày*: Năm 2000, ông Nguyễn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn V ở đường Mậu Thân, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ hai phần đất có diện tích như sau: một phần đất có diện tích 97,80m^2 và một phần đất có diện tích 32m^2, ông Tđã đăng ký quyền sử dụng đất phần đất 32m^2 vào năm 2003 thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 38, loại đất vườn, phần đất này ông Tlàm lối đi chung cho phần đất 97,80m^2 và các hộ trong hẻm 2 Mậu Thân. Nhưng thời gian qua ông Lê T đã bao chiếm phần đất 32m^2 của ông trong hàng rào phần đất của ông Thiện và kể cả đường đi chung thông qua hẻm 2 đường Mậu Thân. Ông T có làm đơn yêu cầu hòa giải tại

phường A và vào ngày 22/9/2022 tại cuộc hòa giải gia đình ông Thiện đồng ý trả lại ông Tphần đất 32m^2 và ông Txây rào lại cho rõ ràng ranh đất, tại cuộc họp ông Thiện thống nhất vào ngày 30/9/2022 sẽ cùng các cơ quan chức năng đo đạc và giao trả phần đất 32m^2 cho ông Tnhư biên bản hòa giải thành ngày 22/9/2022. Đến ngày 30/9/2022, để thực hiện việc giao trả đất cho ông Tthì gia đình ông Thiện lại không đồng ý giao trả. Do đó, ông Tkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê T, bà Lê HT và bà Lê TT trả lại phần đất có diện tích 32m^2, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 38, loại đất vườn, tọa lạc tại đường Mậu Thân, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn Nguyễn T và kể cả đường đi chung thông qua hẻm 2 đường Mậu Thân.

- *Nguyên đơn ông Từ Q trình bày:* Ngày 08/02/2001, ông Từ Q với ông Nguyễn Vcó làm Tờ Hợp đồng về việc mở lối đi công cộng. Giữa các bên cùng nhau thoả thuận gia đình ông V thống nhất mở lối đi chung 03m từ hẻm 359 đi thẳng vào cuối đất của ông V, đến phần đất của ông M làm lối đi công cộng chung. Ông M đồng ý trả tiền thêm cho gia đình ông Nguyễn V01 lượng 05 chỉ vàng 24K để đóng góp vào thêm bề ngang 1,50m và chiều dài 52m để làm lối đi công cộng. Quá trình sử dụng lối đi công cộng này bị bà HT, bà Thảo lấn chiếm không còn lối đi vào phần đất của ông M. Ông M đã làm đơn yêu cầu hòa giải tại phường A và vào ngày 16/02/2023 tại cuộc hòa giải, gia đình bà HT, bà Thảo không đồng ý trả lại ông M phần đất làm lối đi công cộng có diện tích ngang 1,5m và dài 52m, diện tích 78m^2. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà HT và bà Thảo trả lại phần đất có diện tích 78m^2 chiều ngang 1,5m và chiều dài 52m, dùng làm lối đi công cộng, thuộc thửa đất số 102-96A, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 63-6B, tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 849m^2 loại đất ở và đất vườn, cho ông M.

- *Nguyên đơn bà Nguyễn H trình bày:* Ngày 19/02/2008, ông Nguyễn Vvà bà Lê Thị Ân *(Cha và mẹ của nguyên đơn Nguyễn H)* làm di chúc sau khi qua đời, ông bà để lại tài sản nhà và đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00663 do UBND tỉnh Cần Thơ cấp ngày 13/9/1999 và được Ủy ban nhân dân phường A chứng thực cùng ngày. Ngày 11/4/2008 ông V chết nên bà H yêu cầu Ủy ban nhân dân phường A mở di chúc vào ngày 09/8/2008 và bà H được hưởng phần tài sản nhà và đất do ông để lại. Trong quá trình quản lý và sử dụng nhà, đất do ông V giao lại thì phần đất dành làm lối đi chung có chiều dài 52,9m và chiều ngang khoảng 4m, đã bị hộ bà HT, bà Thảo chiếm dụng, trong đó phần đất bị chiếm dụng khoảng 80m^2. Suốt thời gian qua bà HT, bà Thảo đã lấn chiếm phần đất 80m^2 của nguyên đơn trong hàng rào phần đất của bị đơn và kể cả đường đi chung thông qua hẻm 2 đường Mậu Thân. Bà H có làm đơn yêu cầu hòa giải

tại phường A vào ngày 02/02/2023 tại cuộc hòa giải, gia đình bà HT, bà Thảo không đồng ý trả lại bà H phần đất lối đi khoảng 80m^2;

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà HT, bà Thảo trả lại phần đất có diện tích khoảng 80m^2, thuộc thửa đất số 102-96A, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 63-6B tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 849m^2, loại đất ở và đất vườn cho bà H và đường đi chung thông qua hẻm 2 đường Mậu Thân.

Bị đơn bà Lê HT, bà Lê TT trình bày: Về nguồn gốc đất, nguyên trước đây năm 1999 mẹ của bà Lê HT là bà Huỳnh Q được thừa kế quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00581, tổng diện tích 6110,25m^2 và tiến hành dựng cọc ranh và hàng rào ổn định. Đến năm 2002, trong quá trình sử dụng thì gia đình bà HT phát hiện ông Nguyễn V(đứng tên giấy đất tại thời điểm đó và là Cha ruột của bà H) trong quá trình cấp giấy đã cấp chồng lấn lên phần đất của gia đình bà HT, ngay sau đó bà Huỳnh Q có làm đơn yêu cầu UBND phường A tiến hành giải quyết. Đến ngày 04/7/2002, tổ hòa giải tranh chấp đất đai tại khu vực 5 có mời bà Q (Bà Lê HT đại diện) và ông Nguyễn Vđến để hòa giải, tại đây ông V thống nhất tiến hành đo đạc để xác nhận lại ranh đất của 02 bên. Đến ngày 24/7/2002, Cơ quan đo đạc tiến hành đo đạc cắm ranh lại phần đất của gia đình bà HT và ông V. Trên cơ sở Biên bản đo đạc ngày 24/7/2002, thì diện tích phần đất của ông V (đứng tên giấy đất tại thời điểm đó và là Cha ruột của bà H) giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đại diện của Khu vực N cùng với cán bộ địa chính phường A tiến hành họp thông báo về việc diện tích đất của ông V giảm do cấp chồng lấn và các hộ dân đều đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm cụ thể tại Biên bản việc thỏa thuận phần đất ngày 20/2/2003, riêng ông Tmời nhiều lần nhưng không đến. Đến năm 2002, có quyết định quy hoạch và thu hồi đất làm khu đô thị phường A nên tạm đình chỉ việc giải quyết khiếu nại, đến năm 2008 thì ông Nguyễn Vmất vụ việc chưa được giải quyết xong. Từ đó tổng thể thửa đất của ông V giảm diện tích do cấp chồng lấn lên gia đình bà HT và đã đồng ý giao trả lại phần đất đó cho phía gia đình bà HT. Tuy nhiên, ông V đã tách ra nhiều lô đất và cho các hộ dân khác (trong đó có bà H) dẫn đến việc diện tích của từng lô đất mà các hộ dân khác bị thiếu hoàn toàn là trách nhiệm của ông V, phía bị đơn không lấn chiếm bất kỳ phần đất nào của các hộ giáp ranh. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M thì bị đơn không đồng ý vì phần đất của ông M không nằm giáp ranh với phần đất của bị đơn mà ông M yêu cầu phải giao trả lại còn việc ông M mua bán với ông V phần đường đi thì ông M yêu cầu người thừa kế của ông V tiến hành giao lại cho ông còn bị đơn hoàn toàn không liên quan.

Bà HT có yêu cầu phản tố, buộc phía ông T giao trả lại cho bà HT phần đất có diện tích khoảng 24m^2. Buộc bà H giao trả lại cho bà HT phần đất có diện tích khoảng 20m^2.

Bị đơn ông Lê T trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, ông không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nào giáp ranh với thửa 153, tờ bản đồ số 38 được cơ quan Nhà nước cấp cho ông Nguyễn T nên ông không đồng ý có phát sinh tranh chấp với nguyên đơn ông Thơ.

Ông Lê T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn bà Lê HT.

Ông Nguyễn P trình bày: Ngày 06/7/2001, ông được UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng ổn định từ nhiều năm nay. Hiện nay, phía bị đơn đã lấn chiếm đất của các hộ dân làm mất đường đi nội bộ. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Lâm H trình bày: Năm 2001, ông Hùng có mua phần đất từ ông Nguyễn Hồng Việt. Khi mua lại phần đất thì ông chỉ biết vị trí, chưa cắm ranh đất rõ ràng. Ông thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn, ông Thơ, bà H đề nghị tháo dỡ bức tường xây dựng trên phần đất lối đi, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Dương PCtrình bày: Năm 2010, ông Dương PC nhận chuyển nhượng phần đất và được cấp giấy đất, phần đất thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 38, diện tích 64,5m^2. Hiện nay, phần đất ông bị phía bà Lê HT, ông Lê T và bà Lê TT lấn chiếm, yêu cầu trả lại lối đi và dỡ hàng rào. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông.

Bà Lê Thị Ân, bà Nguyễn Thị Hồng Diễm và bà Nguyễn Thị Hồng Tâm trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn H.

Bà Nguyễn KC trình bày: Tháng 02 năm 2022, bà có mua lại phần đất của ông Nguyễn Tấn Liệt. Ông Liệt mua lại phần đất này từ bà Trần Thị Ba Nhỏ. Bà Nhỏ nhận chuyển nhượng từ ông V là người bị lấn chiếm ranh đất do bà H đang quản lý. Ngày 23/5/2023, bà Nguyễn KC có mua lại một phần đất của bà Bùi Thị Bé Năm, bà Năm cũng nhận chuyển nhượng từ ông V là người bị lấn chiếm ranh đất do bà H đang quản lý. Bà Châu cho rằng bà là người bị ảnh hưởng trong vụ việc tranh chấp giữa các bên, do hiện nay bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần H trình bày: Thống nhất với ý kiến quan điểm của nguyên đơn ông Nguyễn T và phía luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 252/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T, ông Từ Q và bà Nguyễn H yêu cầu bị đơn bà Lê HT, bà Lê TT và ông Lê T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới bất động sản liền kề và công nhận lối đi chung.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê HT ổn định diện tích đất theo hiện trạng thực tế theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 05/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Hiện nay thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Cần Thơ) (kể cả các vị trí tranh chấp theo bản trích đo). Bà HT được liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động diện tích đất theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, đương sự có kháng cáo:

Nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn H, ông Từ Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần H, ông Dương PC, ông Lâm H và ông Nguyễn Pcó đơn kháng cáo với cùng nội dung như sau:

- Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn;

- Buộc các bị đơn trả lại toàn bộ diện tích 137,3m^2 là lối đi nội bộ theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 24/01/2024;

- Buộc các bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất;

- Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét áp dụng quy định pháp luật về hiệu lực thi hành ngay đối với phần nghĩa vụ trả lại lối đi nhằm bảo đảm quyền sử dụng đất của nguyên đơn;

- Buộc các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất;

- Buộc các bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Bà Trần H, ông Dương PC, ông Lâm H và ông Nguyễn Pgiữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định:

+ 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản 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 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 nội dung tranh chấp giữa các đương sự thấy rằng:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00663 cấp ngày 13/9/1999 thể hiện ông Nguyễn Vchủ quyền sử dụng đất (Chết) sau đó bà Nguyễn H thừa kế, khi ông V còn sống có chuyển nhượng 05 phần đất theo các ký hiệu:

+ Phần A: Chuyển nhượng sang ông Nguyễn T, diện tích 97,8m^2; loại đất vườn;

+ Phần B: Chuyển nhượng sang ông Nguyễn MT, diện tích 64,5m^2, loại đất vườn;

+ Phần C: Chuyển nhượng sang ông Nguyễn VP, diện tích 71,5m^2, loại đất vườn;

+ Phần D: Chuyển nhượng sang ông Lâm H, diện tích 132,90m^2, loại đất vườn;

+ Phần Đ: Chuyển nhượng sang ông Nguyễn T diện tích 32m^2;

Phần còn lại của thửa đất bà H thừa kế có diện tích 402,3m^2. Tổng diện tích đất ông Tlà 97,8m^2 (ODT) + 32m^2 (CLN) = 129,8m^2. Theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 05/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Hiện nay thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Cần Thơ) thể hiện ông T có diện tích 120m^2, so với diện tích chuyển nhượng và được cấp giấy thì ông T còn thiếu 9,8m^2 (chưa kể phần đất tranh chấp có ký hiệu M trên lược đồ).

[2.2] Tại thửa đất số 96A, diện tích 52,5m^2; Thửa 6B^1+63+96A^1+102= 131,4m^2 (48m^2 đất ODT); Thửa 6B diện tích 162,2m^2 (CLN); Tổng diện tích của bà H được thừa kế từ ông Nguyễn Vlà 346,1m^2, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì sẽ thiếu 56,2m^2.

[2.3] Tại thửa đất của bị đơn Lê HT theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 05/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì tại thửa 11A diện tích 536,8m^2, thửa 101B diện tích 77,4 m^2 và thửa 120 diện tích 1087m^2, tổng diện tích là 1.701,2m^2 giấy được cấp tại thửa 11A diện tích là 837,1m^2 và thửa 120 diện tích 1090,9m^2 (Theo giấy

chứng nhận QSD Đất số vào sổ cấp H01472.QSDĐ, cấp ngày 13/3/2007) thì diện tích là 1.090,9m^2 và thửa 101B diện tích là 138m^2 tổng diện tích theo giấy được cấp số H01472.QSDĐ ngày 13/3/2007là 2.066m^2. Diện tích bản trích đo thể hiện là 1701,2m^2 chưa cộng vào phần vị trí tranh chấp tại E= 11,9m^2; F= 30,3m^2; G= 17,7m^2; H= 0,5m^2; I= 1,2m^2; J= 14,9m^2; K= 17,4m^2; M= 15,7m^2, so với diện tích được cấp thì còn thiếu 364,8 m^2.

[2.4] Bà Thảo được cấp giấy số CH07604 ngày 16/9/2019 diện tích 165,8m^2 (ODT) đo đạc thực tế 144,8m^2, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thiếu 21m^2. Nếu cộng vị trí tranh chấp (A= 4,9m^2; B= 12,7m^2; C= 0,4m^2; D= 9,7m^2 , tổng cộng diện tích là 27,7m^2). Tổng diện tích thực tế và vị trí tranh chấp là 172,5m^2 so với Giấy chứng nhận được cấp cho bà Thảo dư 6,7m^2.

[3] Qua xem xét tổng diện tích của các bên cho thấy diện tích thực tế của các bên đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó cần phải xem xét đến các yếu tố khác như số đo các cạnh tiếp giáp với nhau, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất…

[4] Căn cứ Biên bản xác minh hiện trạng nhà ở - đất ở ngày 12/3/1999 (Bl: 1009) của cơ quan quản lý đất đai để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V thể hiện chiều ngang phần đất của ông Nguyễn Vlần lượt một cạnh là 16,3m và cạnh còn lại là 15,8m. Theo đo đạc thực tế thì chiều ngang có số đo là 16,23m (11,05+5,18) so với hình thể vẽ trong biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/3/1999 thì cạnh này vẫn còn thiếu 0,07m. Còn cạnh còn lại theo đo đạc thực tế là 15,29m (7,17 + 8,12), so với hình thể vẽ trong biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/3/1999 thì cạnh này còn thiếu 0,51m. Nếu cộng cạnh của phần đất tranh chấp 0,57m vào thì cũng chỉ dư 0,06m chiều ngang.

Xét Biên bản xác minh hiện trạng nhà ở - đất ở ngày 12/3/1999 của cơ quan quản lý đất đai được tiến hành công khai, có chữ ký giáp ranh của bà Huỳnh Q là người để lại quyền sử dụng đất cho các bị đơn và là mẹ của bà HT. Trong biên bản xác minh này có chữ ký của bà HT ký và ghi "Con Thắm". Điều này thể hiện rằng bà Q bà HT đã thống nhất ranh và số liệu đó và có giá trị pháp lý. Hình thể và số liệu các cạnh của Biên bản xác minh này phù hợp với thực tế khi đo đạc lại.

Căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 20/6/2019 (BL: 231) thể hiện phần đất thửa 207 của bà HT là 165,8m^2, có chỉ số cạnh chiều ngang 4m tiếp giáp với hẻm và khi đo đạt thực tế cạnh này cũng 4m là đúng với số đo vào năm 1999. Do vậy nếu cộng cạnh tranh chấp là 0,57m vào thì cạnh sẽ dư 0,57m.

[4] Tại biên bản hòa giải ngày 19/8/2024 (BL:150) ông Phúc trình bày *"Bà HT đã ký giáp ranh cho ông V khi ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông V bán đất cho từng hộ trong phạm vi đất của ông V được cấp, khi các hộ dân mua đã tự chừa ra 2m để làm đường đi nội bộ, 2m đất đường đi nội bộ nằm trong phần đất bà HT đang sử dụng"*. Tại biên bản này ông Đức cũng thống nhất lời trình bày của ông Phúc. Mặt khác, tại biên bản hòa giải thành ngày 22/9/2022 ông Thiện thống nhất vào ngày 30/9/2022 sẽ cùng các cơ quan chức năng đo đạc và giao trả phần đất 32m^2 cho ông Thơ. Đến ngày 30/9/2022, đông đủ các thành phần để thực hiện việc giao trả đất cho ông Tthì gia đình ông Thiện lại không đồng ý giao trả.

[5] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận các phần đất tranh chấp là lối đi chung có yêu cầu đó phù hợp với ý chí của ông V khi còn sống đã thỏa thuận với các hộ dân và như đã phân tích tại các phần trên cho thấy phần diện tích mà các nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ và phù hợp với thực tế. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Công nhận các phần đất tranh chấp là lối đi nội bộ chung của các hộ dân. Các bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ các vật dụng, công trình đã xây dựng trên phần đất tranh chấp và không được cản trở việc sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi nội bộ chung.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho bà Thảo do đã trên 60 tuổi. Ông Thiện và bà HT mỗi

người phải nộp 300.000 đồng.

[7] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn thống nhất chịu nên được ghi nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: các điều 158, 169, 175, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100; Điều 101; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 137; Điều 138 Luật Đất đai năm 2024;

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn H, ông Từ Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần H, ông Dương PC, ông Lâm H và ông Nguyễn VP.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn H, ông Từ Q.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê HT về việc ổn định diện tích đất theo hiện trạng thực tế.

[3] Công nhận các phần đất tranh chấp có tổng diện tích 137,3m^2 theo ký hiệu A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M trên Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 05/3/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Hiện nay thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Cần Thơ) là lối đi nội bộ chung của các hộ dân (Kèm theo lược đồ)

[4] Buộc bà Lê HT, bà Lê TT và ông Lê T tháo dỡ, di dời các vật dụng, công trình, tài sản trên phần đất được công nhận làm lối đi nội bộ chung và không được ngăn cản, cản trở việc sử dụng lối đi nội bộ chung.

[5] Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai khi cấp hoặc chỉnh lý quyền sử dụng đất hay chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định (nếu có) cần xác lập việc hạn chế quyền của chủ thể sử dụng đất theo thực trạng giải quyết tranh chấp tại Tòa án (như đã nêu trên).

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê HT. Bà Lê TT và ông Lê T mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

- Trả lại cho bà Nguyễn H 500.000 đồng theo Biên lai số 0000785 ngày 16/3/2023 của bà H tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận K, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án khu vực 1 – Cần Thơ).

[7] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn thống nhất chịu 9.727.000 đồng và chi xong.

[8] Án phí phúc thẩm: không ai phải chịu.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV1 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Lương Phước Đại