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: 407/2026/DS-PT
Ngày: 05 – 5 - 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 Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng
Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 4 và 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 489/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Việt T, sinh năm 1977. (Có mặt)

Trú tại: Số B, khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

-Bị đơn: Bà Yên Trần Thúy O, sinh năm 1978. (Có mặt)

Trú tại: Số B, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Kim D, sinh năm 1982. (có mặt)

Trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ nay là Ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ

Chổ ở hiện tại: Số B, khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền bà Đỗ Kim D là Ông Đặng Việt T, sinh năm 1977

Trú tại: Số B, khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lưu Ngọc H, sinh năm 1981 (có mặt)

Trú tại: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Chổ ở hiện tại: Số B, khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền ông Lưu Ngọc H là bà Yên Trần Thúy O, sinh năm 1978. Trú tại: Số B, khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ

4. Người kháng cáo: Bà Yên Trần Thúy O là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Việt T trình bày như sau:

Vào khoảng đầu năm 2020, nguyên đơn có mua phần đất của bà T2 diện tích chiều ngang trước sau 3m, dài 27m, phía sau nhà còn trống ngang 0,3m, dài 8m, tổng diện tích được cấp 80,6m^2 loại đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03463 do sở T4 cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 09/3/2020, đến ngày 30/3/2020 chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Đặng Việt T.

Năm 2021 bên hộ bà O sửa nhà và lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn chiều ngang phía sau khoản 0,3 m và dài khoảng 8m.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn bà Yên Trần Thúy O trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa 70 với tổng diện tích 2,9m^2 theo sơ đồ đo hiện trạng thửa đất số 03 ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH Đ1, đất hiện nay tọa lạc tại khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số B, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ

Nguyên đơn thống nhất với lược đồ và kết quả định giá của công ty.

Bị đơn bà Yên Trần Thúy O và là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Ngọc H trình bày:

Cuối năm 2019, bị đơn có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị Bích T1 địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ.

Lúc mua có làm giấy tay với kích thước như sau: Từ lộ vô dài 8,5 ngang 4, từ hành lang đến hết nhà trước ngang 4m dài 11m, nhà sau ngang 4m3 dài 7,5m; tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 107.7 m^2 với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau đó đến năm 2023 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CN 03677 ngày 27/12/ 2023 do UBND thành phố N cũ nay là UBND phường N cấp cho bà Yên Trần Thúy O, tại tờ bản đồ số 71 diện tích 107,7 m^2, chiều ngang trước chiều ngang sau 4m dài 27m do không rành về luật và bận bịu việc làm giấy tờ cùng lúc nguyên đơn có hỏi phần biến động có ranh và vách nhà nhưng bên đo đạc nói không được nên nguyên đơn làm đúng theo giấy đất cũ đã mua từ bà T1 (Giấy đất cũ làm từ năm 2008)

Khi mua phần đất này giáp ranh với đất ông Đặng Việt T; Ranh giới 2 bên là mỗi bên một bờ tường (Vách nhà cũ, đà nhà) hai bên có nhà sẵn.

- Quá trình sử dụng bị đơn đã sử dụng đúng diện tích theo giấy phép xây dựng không lấn ranh ai. Nhưng phần bờ tường và nhà đã cũ chừa lại là để làm cống và không ảnh hưởng đôi bên. Ngược lại, phía ông Đặng Việt T cố tình bỏ ranh khi xây dựng nhà năm 2021 và làm giấy trước năm 2020 do hai bên có ranh sẵn nên bị đơn cũng không nói gì.

Nay bị đơn tiến hành xây cất lại nhà mới, phía ông Đặng Việt T lại kiện cho rằng bị đơn lấn đất ngang 40 cm và yêu câu dừng thi công theo đơn thưa là hoàn toàn không đúng sự thật (Bà Nguyễn Thị Bích T1 là chủ đất cũ làm chứng cho bị đơn)

Nói thêm lý do vì sao giấy viết tay lúc mua ngang 4,3m nhưng khi làm giấy thì chi có 4,0m (Do bên đo đạc căn cứ theo giấy tờ chuyển nhượng), lúc làm giấy mới bị đơn có yêu cầu đo đúng đất hiện tại nhưng không được.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo phần đất thực tế bà O đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Bích T1 (Kèm giấy tay và ranh đất vẫn còn). Bà O không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà O mong Toà

án tiến hành xử đúng quy định của phát luật.

Bà O chỉ thống nhất với lược đồ và kết quả định giá của công ty khi đúng với giá đất thị trường và chính xác với thực tế của hai nhà theo luật pháp Nhà nước. Bị đơn không đồng ý với lược đồ ông T tự bỏ 02 lần thẩm định 2,3 tôi không đồng ý và không đồng ý với lược đồ nhưng tôi không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại.

Tại bản án sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Việt T.

Buộc bà Yên Trần Thúy O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H2 phải có trách nhiệm để giao trả diện tích lấn chiếm là 2,9m^2 cho nguyên đơn ông Đặng Việt T thuộc thửa 70 tờ bản đồ 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 ngày 09/3/2020 cấp cho hộ ông Phạm văn H3 ngày 30/3/2020 chuyển nhượng lại cho ông Đặng Việt T.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH Đ1. (có sơ đồ đo kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, bị đơn Bà Yên Trần Thúy O có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng ranh giới giữa nguyên đơn và bị đơn đã có ranh sẵn, nguyên đơn tự ý rời ranh, cụ thể ông Huỳnh Duy C không phải không phải là chủ đất giáp ranh việc ông T xác định ranh với ông C lag không đúng, bị đơn nhận chuyển nhượng đất của bà T1 giấy tay xác định ngang sau là 4,3m.

Nguyên đơn cho rằng: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn avf bị đơn đã xác định diện tích rõ diện tích ngang trước, ngang sau. Nguồn gốc đất của ông Huỳnh Ngọc Đ chuyển nhượng cho bà T2 và bà N là hai mẹ con, bà T2 xác định mua đất của ông Đ ngang trước 7m, ngang sau 7m việc bị đơn cho rằng đất của bị đơn ngang sau 4,3m là không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Yên Trần Thúy O kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Yên Trần Thúy O, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn sử dụng phần đất giáp ranh nhau, nguyên đơn sử dụng thửa đất số 70 do nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H3 được chỉnh lý trang tư năm 2020 tổng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 80,6m^2 loại đất ODT, theo số đo cụ thể dó iện tíchc ngang trước đường bê tông 3,00m, ngang sau 3,00m, phân đất bị đơn sử dụng thửa 71 có tổng diện tích 107,7m^2 loại đất ODT có số đo cụ thể: ngang trước 4m, ngang sau 4m. Như vậy thửa đất số 70 của nguyên đơn và 71 của bị đơn giáp nhau là đường thẳng.

Căn cứ lược đồ đo vẽ ngày 11/4/2025 của Công ty cổ phần Đ2 và lược đồ ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH Đ1 đo vẽ thực tế thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng thừa so với tổng diện tích được cấp, nhưng số đo ngang sau của nguyên đơn đang sử dụng chỉ có 2,7m nếu cộng diện tích tranh chấp 0,3m thì mới đủ diện tích được cấp trong trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất của bị đơn ngang sau thực tế đang sử dụng đã đủ 4m theo giấy chứng nhận.

Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Bích T1 có diện tích ngang trước 4m, ngang sau 4,3m. Tuy nhiên không có căn cứ xác định 0,3m này là đất của bà T1 đã được nhà nước công nhận, mặc khác bà T1 khong phải là chủ đất gốc, căn cứ biên bản xác minh (BL 139) bà Lê Thị T2 xác định bà T2 có mua đất của ông C ngang trước 7m, ngang sau 7m dài 27m, sau đó bà cất nhà ngang trước và sau 3m, mẹ bà cất nhà ngang trước và sau 4m, sau đó bà và mẹ của bà đều chuyển nhượng nhà đất lại cho người khác, qua xác minh thực tế hiện trang sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn, xét thấy bị đơn xây dựng căn nhà kiên cố sau nguyên đơn 2 năm, trên diện tích ngang trước 4m, ngang sau 4m còn chừa lại 0,3m bỏ trống, bị đơn cho rằng để mở cửa sổ và làm đường nước, nhưng thực chất bị đơn không sử dụng phần đất này, phía sau với bức tường nhà của bị đơn là bức tường bị đơn xây dựng để giữ đất và làm ranh, nhưng không được nguyên đơn xác định bức tường này là ranh giới giữa hai thửa đất liền kề.

Do vậy mặc dù đất cả hai bên đều thừa so tổng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp, nhưng số đo cụ thể của nguyên đơn thiếu, nên cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 2,9m^2 thuộc quyền sử dụng của ông nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, không đồng ý với kết quả đo đạc 02 lần của Tòa án, nhưng bản thân bị đơn tại cấp sơ thẩm không yêu cầu đo đạc, cũng như không hợp tác ký tên trong cả 02 lần thẩm định của Tòa án mặc dù đều chứng kiến đoàn đo đạc tiến hành đo vẽ phần đất tranh chấp, điều này thể hiện bị đơn không có thiện chí hợp tác và cố tình gây khó dễ cho cơ quan tiến hành tố tụng giải quyết tranh chấp. Do vậy việc bị đơn nại ra trong kháng cáo yêu cầu

hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại để đo đạc lại, xác định chủ ranh, thẩm định lại để xác định giá trị thực tế và hậu quả pháp lý, đảm bảo quyền sao chụp hồ sơ… là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Yên Trần Thúy O là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Yên Trần Thúy O phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Yên Trần Thúy O

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Yê Trần Thúy O1 phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004526 ngày 07/10/2025 tại thi hành án dân sự thành phố Cần thơ thành án phí.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 5 năm 2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị T3 - phạm Tiến D Trịnh Thị Bích H4