

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: 718/2026/DS-PT
Ngày: 07 - 07 - 2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất bị lấn chiếm

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 **Mạc Thị Chiên**
Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Thọ**
Ông **Phạm Tiến Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Đoàn Thiên Giang** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Thị Hồng Thắm** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 07 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 924/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 11/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1002/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Trần Thị L**; sinh năm: 1961. Địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

2. Đồng bị đơn:

2.1. **Diệp Ngọc S**, sinh năm 1988. (Có mặt)

2.2. **Nguyễn Bảo T**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Diệp Văn H**, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

3.2. **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bà **Trần Thị L** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 9 năm 2024, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Bà Trần Thị L có phần đất diện tích 333.0m², thuộc thửa đất số 2024 (113), tờ bản đồ số 03 (26), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ), phần đất này bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2007. Trên thửa đất này bà L có cất 01 căn nhà cấp 4 chiều ngang 4m x chiều dài 19m, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp lộ N.
- Phía Tây giáp thửa 875 của Nguyễn Thanh N1.
- Phía Nam giáp thửa 876 của Nguyễn Thanh N1.
- Phía Bắc giáp thửa 877 của Diệp Ngọc S và Nguyễn Bảo T.

Trên đất có trụ xi măng phân chia ranh giới rõ ràng, đến năm 2013 bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T xây nhà lấn chiếm làm mất trụ xi măng, ranh giới bị mất, nhưng bà L cũng cho qua không phát sinh mâu thuẫn. Đến năm 2024 bà S và ông T lại tiếp tục xây dựng nhà và lấn chiếm qua đất của bà L theo hướng Bắc chiều ngang 02m x chiều dài khoảng 25m, thấy vậy bà L không đồng ý và yêu cầu ông T và bà S ngưng lại việc xây dựng nhà để chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do sự việc phát sinh tranh chấp, nên ngày 22/8/2024 Ủy ban thị trấn Trần Đề cũ có mời hai bên lên giải quyết, nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xem xét giải quyết:

Buộc bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T trả lại phần đất đã lấn chiếm cho bà Trần Thị L theo hướng Bắc chiều ngang khoảng 02m x chiều dài 25m là 01 phần nằm trong phần diện tích 333.0m², thuộc thửa đất số 2024 (113), tờ bản đồ số 03 (26), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cũ.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có chiều ngang 01 cạnh giáp lộ Nam Sông Hậu chiều ngang có số đo 1.49m, cạnh còn lại là 0m x chiều dài có số đo 14.81m. Do đó, bà L xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T phải trả lại cho bà L phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang 01 cạnh giáp lộ Nam Sông Hậu chiều ngang có số đo 1.49m, cạnh còn lại là 0m x chiều dài có số đo 14.81m, tổng diện tích 13,4m², thuộc thửa đất số 2024 (113), tờ bản đồ số 03 (26), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ).

- Tại lời khai ngày 11 tháng 02 năm 2026 và tại phiên tòa sơ thẩm đồng bị đơn là bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T trình bày:

Vợ chồng bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T không thống nhất theo yêu cầu của bà Trần Thị L, vì bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T không có lấn chiếm đất của bà L. Đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Tại lời khai ngày 11 tháng 02 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Diệp Văn H và bà Nguyễn Thị N trình bày: Vợ chồng ông Diệp Văn H và bà Nguyễn Thị N không thống nhất theo yêu cầu của bà Trần Thị L, vì ông Diệp Văn H và bà Nguyễn Thị N tặng cho đất con là bà S và ông T là khi ông Diệp Văn H và bà Nguyễn Thị N có quyền sử dụng đất hợp pháp, ông Diệp Văn H và bà Nguyễn Thị N không có lấn chiếm đất của bà L, bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T không có lấn chiếm đất của bà L. Đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 11/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị L về việc yêu cầu: Buộc bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T phải cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà L phần đất đã lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế có chiều ngang 01 cạnh giáp lộ Nam Sông Hậu chiều ngang có số đo 1.49m, cạnh còn lại là 0m x chiều dài có số đo 14.81m, tổng diện tích 13,4m², thuộc thửa đất số 2024 (113), tờ bản đồ số 03 (26), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

Ngày 25/03/2026, nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2026/DS-ST ngày 11/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần

Thơ đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T phải trả phần đất đã lấn chiếm của bà. Yêu cầu trả đủ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã được cấp.

Bị đơn trình bày: Gia đình bị đơn không chiếm đất của bà L nên không đồng ý theo yêu cầu của bà L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ bởi nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lấn chiếm đất, cũng không cung cấp được chứng cứ mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin đề nghị vắng mặt, xét thấy sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét về mặt thực tế, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày nguyên đơn có phần đất có diện tích 333.0m², thuộc thửa đất số 2024 (113), tờ bản đồ số 03 (26), đất tọa lạc tại là ấp G, xã T, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng bà Diệp Ngọc S và ông Nguyễn Bảo T lấn chiếm phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế có chiều ngang 01 cạnh giáp lộ Nam Sông Hậu chiều ngang có số đo 1.49m, cạnh còn lại là 0m x chiều dài có số đo 14.81m, tổng diện tích 13,4m² nên yêu cầu bà S ông T trả lại phần đất này. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S được cấp phần đất tại thửa 128 nay là thửa 21 với diện tích đất là 264,3m². Qua đo đạc thực tế, bà S sử dụng là 248,9m², chưa tính phần đất tranh chấp. Cộng chung với 13,4m², tổng phần đất của bà S ông T là 262,3m² vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận. Mặt khác, theo biên bản thẩm định ngày 20/5/2025 xác định phần đất tranh chấp 13,4m² nằm tại thửa 128 (nay là thửa 21) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02342 cấp ngày 02 tháng 4 năm 2018 cho bà Diệp Ngọc S, nguyên đơn đòi phần đất nằm trong giấy của bà S là không có căn cứ pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Mặt khác, qua đối chiếu với phần đất đo đạc thực tế thì đất của nguyên đơn cạnh hướng đông giáp lộ N có số đo là 6.30m là thừa so với số đo chiều ngang của phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của bị đơn là 5.01m chỉ chênh lệch 0.01m so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do sai số trong đo đạc.

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Xét Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 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. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 11/03/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Trần Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 07/07/2026).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 - Cần Thơ;
- P.THADS khu vực 9 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên