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: 375/2026/DS-PT
Ngày 23-4-2026
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: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Ông Trần Tuấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 246/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn P, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị K, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2026).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án

nguyên đơn ông Dương Văn P trình bày:

Ông Dương Văn P là chủ sử dụng các thửa đất số 296, diện tích 500 m^2, loại đất T và thửa đất số 287, diện tích 1.520 m^2, loại đất LNK, tờ bản đồ số 05, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000379, cấp ngày 20/08/1992, đất tọa lạc tại: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Tại thửa đất số 296 của ông P có tiếp giáp ranh với đất của bà Hồ Thị Kiều . Tại vị trí tiếp giáp ranh đất, hai bên đã có cắm trụ ranh và sử dụng ổn định từ năm 2011. Sau đó, bà Hồ Thị K xây dựng nhà mới, cọc ranh phía sau nhà giữa ông P và bà Hồ Thị K không còn, cọc ranh phía trước dính với hàng rào nên không bị mất. Thời gian gần đây, gia đình ông P có nhu cầu tách thửa đất cho con thì phát hiện phía bà Hồ Thị K đã nhổ cọc ranh phía sau và lấn qua phần đất của ông P diện tích là 11,2m^2.

Nguồn gốc phần đất này là của ông ngoại vợ của ông P, năm 1972 thì ông ngoại vợ của ông P có cất căn nhà trên đất. Phần đất này đến năm 1990 được ông P mua lại từ ông cậu vợ của ông P là ông Năm B1 (đã chết) và ông P đã sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Căn nhà trên đất được xây dựng vào năm 1972, sau này được ông P sửa chữa lại ngay trên vị trí nền nhà cũ trước đây, chứ không có thay đổi hay lấn ranh đất của bà K.

Ông Dương Văn P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận cho ông P được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 11,2 m^2, thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 13-2025 ngày 25/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nông nghiệp và Môi trường thành phố C là vị trí A.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hồ Thị K trình bày:

Bà Hồ Thị K là chủ sử dụng các thửa đất số 295, 1476 và 1591, có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là 5.410m^2 (trong đó riêng thửa đất số 295 có diện tích 630m^2, loại đất thổ cư), đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000249QSDĐ/TR.Lạc do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 20/8/1992. Nguồn gốc phần đất nêu trên bà K có được là do được nhận tặng cho từ ông, bà vào năm 1992.

Bà K cho rằng thửa đất số 295 của bà K sử dụng bị thiếu 34,5m^2, nên bà K không thống nhất với Mảnh trích đo địa chính số 13-2025 ngày 25/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C, nhưng bà K không yêu cầu đo đạc lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K không chấp nhận toàn bộ. Ngoài ra, bà K có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P phải trả phần đất đã xây nhà, hàng rào bao chiếm đất với diện tích là 34,5m^2 theo

đúng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000249QSDĐ/TRLạc, do Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp ngày 20/8/1992 cho bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Văn P đối với bị đơn Hồ Thị Kiều . Công nhận và ổn định cho ông Dương Văn P phần diện tích đất 11,2m^2 (vị trí A bản Trích đo địa chính số 13 -2025 ngày 25/6/2025), thuộc thửa đất số 926, Tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ nay là Khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ. (Diện tích, kích thước theo bản Trích đo địa chính số 13 -2025 ngày 25/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/9/2025, bị đơn bà Hồ Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Kiều N trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 05, diện tích 500m², loại đất T do ông Dương Văn P đứng tên quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000379 do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 20/8/1992. Thửa đất số 295, tờ bản đồ số 05, diện tích 630m², loại đất T do bà Hồ Thị K đứng tên quyền sử dụng đất, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000249QSDĐ/TR.Lạc do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ cấp cùng ngày 20/8/1992. Hai thửa đất này có vị trí tiếp giáp ranh với nhau và các đương sự đều thừa nhận ranh đất đã được xác định và cắm trụ ranh từ năm 2011, các bên sử dụng ổn định trong thời gian dài.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 13-2025 ngày 25/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C, phần diện tích đất đang có tranh chấp giữa hai thửa đất là 11,2m² (ký hiệu vị trí A). Phần đất này hiện do ông P quản lý, sử dụng và trên đất có dính một phần tường nhà của ông P. Khi tiến hành đo đạc, các đương sự đã trực tiếp chỉ ranh đất của mình cho cơ quan đo đạc xác định, bà K có kiểm tra và ký xác nhận vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Trên cơ sở đó, cơ quan chuyên môn đã lập Bản trích đo địa chính nêu trên xác định phần đất tranh chấp là 11,2m².

[4] Bà Hồ Thị K không thống nhất với kết quả đo đạc, cho rằng thửa đất của bà bị thiếu 34,5m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng ông P lấn chiếm diện tích đất này. Tuy nhiên, bà K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông P lấn chiếm đất của bà; đồng thời cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại. Mặt khác, theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích thửa đất của bà K hiện chỉ còn 547,5m², thiếu 82,5m² so với giấy chứng nhận; thửa đất của ông P có diện tích 368,8m², thiếu 131,2m² so với diện tích được cấp. Như vậy, cả hai thửa đất đều có sự chênh lệch diện tích so với giấy chứng nhận. Theo biên bản xác minh ngày 13/8/2025 của chính quyền địa phương thì phần diện tích đất của bà K bị thiếu có nguyên nhân do sạt lở tự nhiên, không phải do ông P lấn chiếm.

[5] Lời khai của ông Huỳnh Văn T là Trưởng Khu vực Tân H và là người sinh sống lâu năm tại địa phương thể hiện: ông P nhận chuyển nhượng phần đất này từ năm 1990; trên đất đã có căn nhà của ông Hồ Văn M từ trước; sau này ông P sửa chữa lại nhà vào năm 2009 đúng trên nền nhà cũ. Năm 2011, ông P cắm trụ ranh để làm hàng rào và sử dụng ổn định, khi đó bà K không có ý kiến phản đối; đến năm 2017 mới phát sinh tranh chấp. Lời khai này phù hợp với lời trình bày của ông P và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[6] Xét thấy, phần diện tích đất tranh chấp 11,2m² hiện do ông P quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài; việc sửa chữa nhà và xác định ranh đất đã được thực hiện từ nhiều năm trước và không bị bà K phản đối. Đồng thời, diện tích đất thiếu của thửa đất bà K không có căn cứ xác định do hành vi lấn chiếm của ông P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, công nhận và ổn định cho ông P diện tích đất 11,2m² tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 13-2025; đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà K là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Đối với kháng cáo của bà Hồ Thị K yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà: ngoài lời trình bày của mình, bà K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nào làm thay đổi bản chất vụ án; các chứng cứ đã được Tòa

án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan. Vì vậy, kháng cáo của bà K là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị K, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: bị đơn bà Hồ Thị K phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà K có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: buộc bà Hồ Thị K có nghĩa vụ chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[11] Trong phần nhận định cấp sơ thẩm có nhận định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng phần quyết định lại không tuyên nội dung này là có thiếu sót, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm là đủ, không cần phải sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Kiều .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Áp dụng: Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn P đối với bị đơn bà Hồ Thị Kiều .

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị K đối với nguyên đơn ông Dương Văn P.

3. Công nhận cho ông Dương Văn P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 11,2 m^2, loại đất ODT, thuộc một phần thửa đất số 296, tờ bản đồ số 05 (số T bản đồ mới: 62), đất tọa lạc tại: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Trích đo địa chính số 13 -2025 ngày 25/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C kèm theo bản án là vị trí A.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hồ Thị K phải có nghĩa vụ chịu số tiền 7.066.000đ (Bảy triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Văn P đã nộp tạm ứng trước đó.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ

quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc bà Hồ Thị K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002370 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

6.2. Hoàn trả lại cho ông Dương Văn P 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002221 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Hồ Thị K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003392 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

8. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Bằng