

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 167/2026/DS-PT
Ngày 16/3/2025
V/v: “T/c 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 Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn

Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương – 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 Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 16 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 195/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2025/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Mai Thị B**, sinh năm 1937.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1964(có mặt).

Cùng cư trú số 75, ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kiều L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố C.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1953 và bà **Đinh Thị D**, sinh năm 1956; cùng cư trú ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Héc L1, sinh năm 1952; cư trú ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962; cư trú số A, ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị H (Lệ Hồng), sinh năm 1965; cư trú số 74, ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Việt T2, sinh năm 1979 (Có mặt)

3.5. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1980

3.6. Bà Đoàn Thị T3

3.7. Ông Mã Văn Việt

Cùng cư trú ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Mai Thị B (có mặt) .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2023 và trong quá trình tố tụng:

Năm 1983, vợ chồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L2 (chết năm 2010) và bà Mai Thị B có thiếu nợ của bị đơn một số tiền nên cắt một phần đất thuộc thửa đất số 233 để cản trừ nợ. Việc cản trừ nợ được thực hiện bằng hình thức chuyển nhượng đất trên thực tế nên không có làm giấy tờ và không xác định diện tích cụ thể.

Năm 1984, vợ chồng nguyên đơn lấy 1,5 công tầm cây (khoảng 1.500m²) thuộc phần đất còn lại của thửa đất số 233 để chuyển đổi với bị đơn lấy 01 công tầm cây (khoảng 1.000m²) tại thửa đất số 421. Khi chuyển đổi đất, hai bên có đo đạc diện tích và giao nhận trên thực tế.

Đến năm 2019, bị đơn đã có hành vi lấn chiếm luôn các phần đất khác của nguyên đơn gồm:

- + Phần đất có diện tích 2.331,56m² thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 910,4m² (khu đất mộ) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 154,12m² (đường trâu) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 84m² (đìa 1) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 346,3m² (đìa 2) thuộc thửa đất số 232.

Vào năm 2013, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại các phần đất chuyển đổi quyền sử dụng đất và các phần đất lấn chiếm quyền sử dụng đất trên đến tòa á.

Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2013/DS-ST không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20 tháng 5 năm 2014, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2014/DS-PT giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Nhưng nay phía bị đơn lại tiếp tục lấn chiếm thêm 03 (ba) phần đất khác là 02 (hai) đường nước cặp thửa đất số 232 và 01 (một) đường nước cặp thửa đất số 297 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại:

- + Phần đất có diện tích 2.331,56m² thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 910,4m² (khu đất mộ) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 154,12m² (đường trâu) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 84m² (địa 1) thuộc thửa đất số 232;
- + Phần đất có diện tích 346,3m² (địa 2) thuộc thửa đất số 232;
- + 02 (hai) đường nước cấp thửa đất số 232;
- + 01 (một) đường nước cấp thửa đất số 297.

Phần trình bày của bị đơn trong quá trình tố tụng như sau:

Năm 2013, nguyên đơn đã từng kiện bị đơn về những yêu cầu khởi kiện này tại Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2013/DS-ST không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 20 tháng 5 năm 2014, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2014/DS-PT giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu khởi kiện mới về 03 (ba) phần đất khác là 02 (hai) đường nước cấp thửa đất số 232 và 01 (một) đường nước cấp thửa đất số 297 thì bị đơn không đồng ý. Vì vào năm 1980, chính bị đơn trực tiếp hỏi xin ông Phạm Văn H1 để đào đường nước có chiều ngang 1,5 mét, chiều dài 69 mét nước dùng để tưới tiêu cho ruộng lúa và sử dụng liên tục cho đến nay, không ai ngăn cản.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thông nhất phần trình bày của bị đơn. Gia đình bị đơn đã canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1984 đến nay. Trước đây, phần đất tranh chấp chỉ là đất hoang, gia đình tự khai phá, tự bồi đắp, san lấp đất để trồng cây, hoa màu; đến năm 2008 mới bang đất ra trồng lúa đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ đã tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị D trả lại phần đất theo số đo thực tế là 5.426,7m², thuộc thửa 882 (thửa cũ là 421, 233 và 232), tờ bản đồ số 7, tọa lạc: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ) gồm các phần đất như sau:

- + Phần đất ruộng diện tích 3.954,4m² (vị trí P1 sơ đồ).
- + Khu nền mộ diện tích theo đo đạc thực tế là: 1.144,0m² (vị trí P2 sơ đồ).
- + Phần địa 1 diện tích theo đo đạc thực tế là 230,9m² (vị trí P3 sơ đồ).
- + Phần địa 2 diện tích theo đo đạc thực tế là 97,4m² (vị trí P4 sơ đồ).
- + Phần đường trâu đi diện tích theo đo đạc thực tế là 660,9m² + 36,1m² (vị trí P5 và P6 sơ đồ).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị D trả lại đường nước theo đo đạc thực tế 56,5m² (vị trí P8 sơ đồ), thuộc thửa 846, tờ bản đồ số 7, tọa lạc: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị D trả lại phần đất thuộc diện tích đất bờ kênh 46,5m² (vị trí P7 sơ đồ) và 12,8m² (vị trí P9 sơ đồ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền kháng cáo và thi hành án.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Mai Thị B kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm vì có một phần đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực nên không giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về phạm vi xét xử:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2013/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2013 của Tòa án nhân dân Thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2014/DS-PT ngày 20 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì phần tranh chấp có diện tích 2.331,56m² thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 910,4m² (khu đất mộ) thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 154,12m² (đường trâu) thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 84m² (địa 1) thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 346,3m² (địa 2) thuộc thửa đất số 232 đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu

lực nên nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại vì vụ án này không khác vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và yêu cầu khởi kiện.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ là trong thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

Các đương sự đều thừa nhận bị đơn là người đào và sử dụng đường nước có diện tích 56,5m² (có ký hiệu P8 theo Mảnh trích đo địa chính số 120-2024 ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ) từ năm 1980 đến nay. Thời gian sử dụng là khoảng 46 (bốn mươi sáu năm) nên được xác định là sử dụng ngay tình, liên tục và hợp pháp.

Nguyên đơn kháng cáo đường nước này thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng không có chứng cứ nào chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nhưng được miễn án phí vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV– Cần Thơ như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B đối với yêu cầu khởi kiện bị đơn trả lại phần tranh chấp có diện tích 2.331,56m² thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 910,4m² (khu đất mộ) thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 154,12m² (đường trâu) thuộc thửa đất số 232,

phần tranh chấp có diện tích 84m² (địa 1) thuộc thửa đất số 232, phần tranh chấp có diện tích 346,3m² (địa 2) thuộc thửa đất số 232.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị B đối với yêu cầu bị đơn trả lại đường nước có diện tích 56,5m² – ký hiệu P8 theo Mạnh trích đo địa chính số 120-2024 ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ.

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn bà Mai Thị Ba P chịu số tiền là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) – đã nộp xong.

4. Về án phí:

Nguyên đơn bà Mai Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật ngày 16 tháng 3 năm 2025.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV;
- Phòng THADS KV;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thùy Trang