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: 854/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 7 - 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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – 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: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 968/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 12 - Cần Thơ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1152/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1956; địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm: 1935 (Chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tố tụng của bà H:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1960; (vắng mặt)

2. Bà: Nguyễn Thị Bé S, sinh năm: 1964; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị

Bé S: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1975; địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T có người đại diện uỷ quyền bà Nguyễn Thị Diễm M (gọi tắt là bà M) trình bày:

Ông Nguyễn Hữu T được UBND huyện L, tỉnh Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/11/1996 với tổng diện tích là 9.965m^2 gồm các thửa 31, 28, 323, mục đích sử dụng là đất ở, đất vườn và đất trồng lúa. Ông T sử dụng đến năm 2012 thì ông T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 323, phần còn lại ông T sử dụng ổn định. Đến năm 2023 thì ông T và bà Trần Thị H phát sinh tranh chấp ông T mới biết bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14 nhưng bà H cố tình chiếm phần đất của ông T tại thửa số 28 (thửa đất cũ) nhưng đo đạc thực tế lại là thửa số 12 diện tích lấn chiếm là 127,7m^2. Trong quá trình bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên gia đình ông T không có ký giáp ranh. Phần đất mà bà H lấn chiếm của ông T thì bà H đã làm mái che và xây chuồng nuôi cua đinh, ông T đã nhiều lần kêu bà H tháo dỡ công trình để trả lại đất nhưng bà H không thực hiện.

Nay bà Nguyễn Thị Diễm M đại diện uỷ quyền cho ông Nguyễn Hữu T yêu cầu Toà án nhân dân thị xã Long Mỹ (nay là Toà án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ) giải quyết buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ cho bà H là ông N và bà Bé S trả lại phần đất lấn chiếm cho ông T có diện tích 127,7m^2 tại thửa số 12 (thửa đất cũ là 28) và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện uỷ quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn T1 (gọi tắt là ông T1) trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà Trần Thị H sử dụng trước năm 1975, trên đất có tồn tại 02 căn nhà và vật kiến trúc và 08 ngôi mộ, đến năm 2001 tiến hành khảo sát và xác định ranh giới thửa đất ở thực địa thì phần đất bà H sử dụng phần đất số thửa 14, tờ bản đồ số 21, trong đó chiều dài giáp thửa 14 giáp đường 931 là 37,91m; chiều ngang giáp đường 931 là 9,42m.

Đến năm 2017 bà H làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục, đến ngày 07/3/2023 được UBND thị xã L (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất theo số liệu bản đồ chính quy tại thửa 14 có chiều dài 21,44m và thửa 12 có chiều dài 20,82m chiều

ngang giáp lộ 8,13m, ngang giáp phía sau 5,40m, tổng chiều dài 42,26m so với chiều dài đo năm 2001 là 46,86m giảm 4,60m.

Ông Nguyễn Văn Thế L người đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ trong tố tụng của bị đơn yêu cầu: Đề nghị Toà án nhân dân thị xã Long Mỹ (nay là Toà án nhân Khu vực 12 – Cần Thơ) giải quyết không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 12 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 23/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 12 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Diễm M về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị H đã (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong tố tụng đối với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Bé S phải trả lại diện tích đất 127,7m^2 tại thửa 12, tờ bản đồ số 21, loại đất trồng cây lâu năm toạ lạc tại khu V, phường L, thành phố Cần Thơ và tháo dở công trình trên đất để trả lại cho ông T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem

xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 127,7m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất nhưng phía bị đơn không đồng ý nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 127,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khu V, phường L, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 5 loại đất trồng cây lâu năm là đất của ông T, ông T được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là thành phố Cần Thơ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 11 năm 1996. Do đó, nguyên đơn khởi kiện buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ cho bà H là ông N và bà Bé S trả lại phần đất lấn chiếm cho ông T có diện tích 127,7m^2 tại thửa số 12 (thửa đất cũ là 28) và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, phía bị đơn xác định phần đất tranh chấp có diện tích 127,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại khu V, phường L, thành phố Cần Thơ là của bà Trần Thị H trực tiếp sử dụng từ trước ngày 30/04/1975 ổn định không có tranh chấp được Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang cũ (nay là thành phố Cần Thơ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07 tháng 03 năm 2023 bà H trực tiếp sử dụng đến ngày 23 tháng 10 năm 2024 thì bà H bệnh chết các con bà H là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Bé S tiếp tục quản lý và sử dụng cho đến nay nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Cần Thơ đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn có đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm do không thể tiến hành xem xét thẩm định được nên các đương sự thống nhất sử dụng mảnh trích đo bản đồ

địa chính số 51/CHK ngày 26/06/2024 của công ty Cổ phần Đ để làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng phần đất của ông T tiếp giáp đất của bà H1 rồi tiếp giáp đất của bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào mảnh trích đo bản đồ địa chính số 51/CHK ngày 26/06/2024 đã thể hiện phần đất tranh chấp thể hiện vị trí (I) diện tích 127,7m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 21 đất toạ lạc tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ). Phần đất này tiếp giáp với thửa số 13 bà Trần Kim H1; giáp thửa số 14 bà Trần Thị H (bị đơn trong vụ án); thửa số 11 giáp với bà Nguyễn Thị Cẩm V và thửa số 3 giáp với bà Trần Kim L1. Trong đó: Trên phần đất tranh chấp tại vị trí III là phần nền mộ có diện tích 21,3m^2; vị trí (1), (2) là phần nhà và mái che của bà Nguyễn Thị Bé S đang sử dụng; vị trí (3), (4) là phần nhà và mái che của ông Nguyễn Văn N đang sử dụng ổn định. Như vậy, tiếp giáp với phần đất tranh chấp là đất của bà H1 và đất của bà V, do đó nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không phù hợp.

[4.3] Bên cạnh đó, ngày 10 tháng 10 năm 2022 bà H có làm đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi đến cơ quan có thẩm quyền và được niêm yết công khai, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07 tháng 03 năm 2023, bị đơn sử dụng ổn định cho đến nay là phù hợp với quy định pháp luật. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bản photo sơ đồ hiện trạng đất để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuy nhiên, theo sơ đồ này càng chứng minh thửa đất của bị đơn giáp với thửa đất của bà H1, không giáp với thửa đất với ông T nên kháng cáo của nguyên đơn về việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1 Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

2 Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 12 - Cần Thơ.

3 Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 12 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 12 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai