

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: 138/2026/DS-PT

Ngày: 09/3/2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài
sản bị xâm phạm”

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:

Bà Võ Bích Hải.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc – 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 09 tháng 3 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Thạch Thị Sa K**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số G, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số F, đường L, phường P, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Lâm T1**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Hoàng A, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số I, đường V, phường M, thành phố Cần Thơ.

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

- 3.1. Bà **Lâm Thị H**, sinh năm 1956;
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- 3.2. Bà **Lâm Thị Bích H1**, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- 3.3. Bà **Lâm Thị Ngọc H2**, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.
- 3.4. Bà **Lâm Thu H3**, sinh năm 1983;
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- 3.5. Bà **Lâm Thu H4**, sinh năm 1985;
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- 3.6. Bà **Lâm Thu H5**, sinh năm 1987;
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- 3.7. Bà **Lâm Thu H6**, sinh năm 1990;
Địa chỉ: Số E, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ.
- 3.8. Bà **Lâm Thùy T2**, sinh năm 1992.
Địa chỉ: Số F, đường T, phường S, thành phố Cần Thơ.
- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thạch Thị Sa K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2024 của nguyên đơn bà Thạch Thị Sa K, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà Thạch Thị Sa K có phần đất diện tích khoảng 1250m² tọa lạc tại đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận: cạnh mặt tiền giáp lộ Chông Chác, cạnh mặt hậu giáp đất ông Lâm T1, Cạnh hai bên giáp đất của Thạch N, giáp đất Cao Thị D, Đào Văn Q. Nguồn gốc đất là của mẹ bà K khai phá và cho bà K từ năm 1975. Bà K đã sử dụng ổn định, liên tục phần đất này để trồng cây ăn trái từ trước năm 1975 và vẫn chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do điều kiện sức khỏe nên bà K đã giao cho chồng bà K là ông Cao H7 trồng chuối trên đất và trực tiếp quản lý phần đất từ năm 2008. Vừa qua, chồng bà K bệnh chết vào tháng 4 năm 2023, sau khi chồng bà K chết, bà K có đến xem đất thì mới phát hiện toàn bộ cây trồng của bà K đã bị chặt mất gồm 120 cây chuối (loại chuối Xiêm), qua tìm hiểu thì biết được ông Lâm T1 đã chặt bỏ 120 cây chuối của bà K và chiếm đất của bà K cải tạo trồng lúa. Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

+ Buộc ông Lâm T1 trả lại phần đất đã chiếm có diện tích 1.250,0m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại đường C, Khóm C, Phường E, thành

phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận: Cạnh mặt tiền giáp lộ Chông Chác, cạnh mặt hậu giáp đất ông Lâm T1, cạnh hai bên giáp đất của Thạch N, giáp đất Cao Thị D, Đào Văn Q.

+ Buộc ông Lâm T1 bồi thường thiệt hại số lượng 120 cây chuối đã bị ông Lâm T1 chặt bỏ với giá 100.000 đồng/cây chuối. Tổng số tiền yêu cầu ông Lâm T1 bồi thường là 12.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm T1 trình bày: Trước năm 1975, gia đình ông Lâm T1 có phần đất gốc tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11, diện tích 24.576,9m² đất tọa lạc tại đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 1979 giao cho Tập đoàn Q1. Đến năm 1991 thì gia đình ông được tập đoàn giao trả lại phần đất này. Đến ngày 23/4/2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1991 đến nay, dùng để trồng lúa, không có ai tranh chấp. Khi tập đoàn giao trả lại phần đất cho gia đình ông thì chỉ đo bằng thủ công, nay Tòa án trưng cầu đo lại bằng máy thì có sự chênh lệch về diện tích, chứ toàn bộ phần đất theo kết quả đo đạc là của gia đình ông. Bà Sa K không có bất cứ phần đất nào ở giáp ranh với đất của ông. Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lâm Thị H, bà Lâm Thị Bích H1, bà Lâm Thị Ngọc H2, bà Lâm Thu H3, bà Lâm Thu H4, bà Lâm Thu H5, bà Lâm Thu H6, bà Lâm Thùy T2 cùng trình bày: Thống nhất theo ý kiến của bị đơn đã trình bày.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu bị đơn ông Lâm T1 trả lại phần đất đã chiếm có diện tích 1250m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Phần đất có tứ cận: Cạnh mặt tiền giáp lộ Chông Chác, cạnh mặt hậu giáp đất ông Lâm T1, cạnh hai bên giáp đất của Thạch N, giáp đất Cao Thị D, Đào Văn Q.

- Yêu cầu bị đơn ông Lâm T1 bồi thường thiệt hại số tiền 12.000.000 đồng.

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:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn yêu cầu bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Võ Hoàng A trình bày: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện, nguyên đơn là người đi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguyên đơn có phần đất diện tích khoảng 1250m² tọa lạc tại đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cận: cạnh mặt tiền giáp lộ Chông Chác, cạnh mặt hậu giáp đất ông Lâm T1, Cạnh hai bên giáp đất của Thạch N, giáp đất Cao Thị D, Đào Văn Q. Theo kết quả đo đạc, thẩm định và xác minh của Tòa án cũng thể hiện nguyên đơn bà Sa K không có bất cứ phần đất nào giáp ranh thửa đất của ông T1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, 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. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. 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, giữ nguyên 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 tranh chấp và bồi thường thiệt hại vì nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chặt cây trồng của nguyên đơn trên thửa đất tranh chấp, phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do*

tài sản bị xâm phạm” 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] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thu H6, Lâm Thu H5, Lâm Thu H4, Lâm Thu H3, Lâm Thị Ngọc H2 và bà Lâm Thùy T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lâm T1 trả lại phần đất đã chiếm có diện tích 1.250m² thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11 tọa lạc đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng vào năm 1975 mẹ của nguyên đơn khai phá phần đất đang tranh chấp có diện tích 1.250m², tọa lạc đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). Phần đất có tứ cận: Cạnh mặt tiền giáp lộ Chông Chác, cạnh mặt hậu giáp đất ông Lâm T1, cạnh hai bên giáp đất của Thạch N, giáp đất Cao Thị D, Đào Văn Q. Nguyên đơn và chồng là ông Cao H7 đã sử dụng ổn định, liên tục phần đất này để trồng cây ăn trái từ trước năm 1975 đến tháng 7 năm 2023 nhưng chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Xét thấy, phần đất đang tranh chấp trong vụ án được các bên đương sự xác định là thửa đất số 181, có diện tích 1.250m², tờ bản đồ số 11 tọa lạc đường C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ), tại Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 18/04/2001 của cơ quan quản lý đất đai (Bút lục số 32) thể hiện thửa đất số 181, tờ bản đồ số 11 có vị trí tứ cận là phía đông giáp Trần Thị Thu N1, phía tây giáp Thạch Thị R, phía nam giáp Thạch Thị P, phía bắc giáp lộ Chông Chác. Như vậy, đối với thửa đất đang tranh chấp, nguyên đơn cho rằng thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn có vị trí tứ cận khác so với vị trí tứ cận thửa đất đang tranh chấp, nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện gia đình nguyên đơn khai phá và sử dụng phần đất tại vị trí đang tranh chấp nên không có cơ sở xem xét.

Thứ hai: Tại Biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất đai ngày 19/01/2024 tại U, thành phố S (Bút lục 25) Ủy ban nhân dân Phường U xác định *“Về bản đồ quản lý của phường thì không thấy phần đất của bà Thạch Thị Sa K nằm vị trí*

này”.

Thứ ba: Nguyên đơn cho rằng theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì diện tích của bị đơn được cấp nhiều hơn diện tích bị đơn khai nhận. Thấy rằng, thửa đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các hộ tứ cận ký giáp ranh thửa đất và đã được chính quyền địa phương xác nhận thửa đất không có tranh chấp, trên cơ sở đó đã tiến hành đo đạc diện tích đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngoài ra, việc xác định đất của bị đơn do tập đoàn trả lại được thể hiện tại Biên bản xác định ranh giới đất ngày 18/4/2001, chính quyền địa phương xác nhận vị trí, nguồn đất đất bị đơn khai được tập đoàn trả lại là đúng. Vì vậy, việc nguyên đơn đề cập do cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích tăng thêm để yêu cầu hủy án là không có cơ sở chấp nhận.

Thứ tư: Vấn đề bồi thường thiệt hại, phía nguyên đơn có kháng cáo nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bị đơn đã chặt 120 cây chuối tại phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát 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, do nguyên đơn bà K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị Sa K.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ.

2. 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 5 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai