

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: 150/2026/DS-PT
Ngày: 10-3-2026
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 Mạc Thị Chiên.
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng.
Bà Lê Thị Minh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 3 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: 420/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 980/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Việt K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số B, đường L, khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ) Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Hoài N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hoài Nguyên Càn L.

Nơi cư trú: Số F P, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị P, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số B, đường H, khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Dương K1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số B, đường H, khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ). Đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị P (Có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Hoài N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Việt K trình bày:

Ông là chủ sử dụng đất của thửa đất số 11, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại khu vực 4, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ). Thửa đất này ông nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị P vào ngày 11/01/2025 và đã được sang tên chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này ông đang cho thuê nhà trọ, giáp ranh đất của ông là phần đất của ông Trần Hoài N. Vào ngày 12/02/2025, qua Camera giám sát ông phát hiện có 02 người, trong đó có 01 người là con trai ông Trần Hoài N, đi vào phần đất của ông và tự ý đổ cột sắt và làm rào chắn lưới B40 bao chiếm một phần thửa đất của ông với chiều dài khoảng 20m và chiều ngang khoảng 0,6m. Khi phát hiện vụ việc trên ông có trình báo với Ủy ban nhân dân phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang và được Ủy ban nhân dân phường mời hòa giải tranh chấp đất đai nhưng ông Trần Hoài N đều vắng mặt cả hai phiên hòa giải nên không giải quyết được. Nay ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Trần Hoài N phải tháo dỡ cột sắt và hàng rào lưới B40 để giao trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích ngang 0,6m, dài khoảng 20m, đất tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ) để giao lại cho ông quản lý, sử dụng. Đối với phần công trình phía trên có ảnh hưởng đến một phần mái nhà của ông Trần Hoài N nếu xác định phần ranh đất cho ông thì ông yêu cầu ông Trần Hoài N phải tháo dỡ để trả lại phần không gian phía trên đất cho ông. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Việt K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có chiều ngang phía sau là 0,32m, giao cho ông Trần Hoài N phần đất tranh chấp chiều ngang phía

sau là 0,28m theo lược đồ mà Tòa án đã kết hợp với cơ quan chuyên môn đo vẽ thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Hoài N trình bày: Phần đất và nhà ông ở từ năm 1975 đến nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, đất hiện tại giáp bà Dương Thị T, ông Huỳnh Thái L1, ông Huỳnh Thái B, ông Q, bà P và ông N1 (bà P và ông N1 đã chuyển nhượng đất cho ông Phạm Việt K). Phần đất này trước đây là đường thoát nước, giáp với ông Phạm Việt K hiện tại. Đất từ trước đến nay có cọc ranh sẵn, do ông chưa có nhu cầu sử dụng nên không có rào lại, hiện nay do thấy người mua đất sau thấy bất tiện nên ông rào đất lại thì ông Phạm Việt K không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Việc chuyển nhượng trước đây bà P chỉ ranh với ông K như thế nào thì ông không biết, nhưng hiện tại phần đất có trụ ranh và bà P đã cuốn nền sẵn khi trước đây bà P xây dựng nhà trọ và các bên đã phân định ranh. Phần đất ông sử dụng theo hiện trạng thực tế đã đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và đã sử dụng ổn định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý, vì phần đất tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của ông. Đối với phần đất hiện hữu mà ông đã rào lại phía trên có dính một phần mái che và máng xối nhà trọ của ông Phạm Việt K, ông yêu cầu ông K di dời vào đúng ranh đất.

Tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Hoài N giữ nguyên lời trình bày như nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị P do ông Trần Dương K1 đại diện trình bày: Nguồn gốc phần đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của cha ông là ông Trần Văn N1 đứng tên, đến năm 2017 ông Trần Văn N1 chết. Sau này ông mới tiếp nhận quản lý phần đất nói trên, đến khoảng đầu năm 2025 mẹ ông là bà Dương Thị P chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Phạm Việt K sử dụng đến nay. Phần đất từ trước đến nay khi cha ông chết để lại đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Giữa các bên đã thỏa thuận ranh đất phía trước là phần đất có hàng rào đã xây dựng hiện hữu, ranh sau được xác định là sát mép tường nhà của ông Trần Hoài N, phần đất phía sau trước đây để khoảng trống dùng để phơi đồ không có rào lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, ông có ý kiến là phần đất mà ông Trần Hoài N đã rào là lấn sang phần đất của ông Phạm Việt K vì ranh sau là sát mép tường nhà của ông Trần Hoài N. Ngoài ra ông không có ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

1. Ôn định cho ông Phạm Việt K được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có chiều ngang phía sau là 0,32m kéo thẳng ra phía trước nối với điểm cột hàng rào mà các bên thống nhất không có tranh chấp. Ôn định cho ông Trần Hoài N được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có chiều ngang phía sau là 0,28m kéo thẳng ra phía trước nối với điểm cột hàng rào mà các bên thống nhất không có tranh chấp (ranh đất giữa hai bên là đường nét đứt thể hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 15/2025 ngày 23/4/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ), có lược đồ đo đạc kèm theo.

2. Buộc ông Trần Hoài N phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào bằng cột sắt kéo lưới B40 đã tự ý xây dựng trên phần đất đang tranh chấp cho đúng vị trí ranh đất đã được xác định cho hai bên.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí. Ngày 22/9/2025, bị đơn ông Trần Hoài N kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng ranh đất. Phần mái che và máng sỏi chắn nước chảy sang đất của bị đơn do nguyên đơn đang sử dụng lấn sang khoảng không gian thửa đất của ông khoảng (0,2m x 16m), buộc nguyên đơn phải tháo dỡ trả lại khoảng không thửa đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đối với phần đất ranh đất đã được xác định từ trước, gia đình ông kéo lưới B40 trên phần ranh có sẵn từ thời xưa mà các bên đã xác định. Bản án sơ thẩm cho rằng phần đất nếu để mỗi bên sử dụng một phần là không đúng với thực tế bởi phần đất của gia đình ông hiện đang bị thiếu. Nay ông yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, đề nghị yêu cầu cơ quan chuyên môn điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông hoặc bên ông K khi đăng ký cấp giấy phải điều chỉnh phần đất cho đảm bảo quyền sử dụng của bên gia đình ông. Đối với phần mái tôn bên ông K làm lấn qua bên không gian của gia đình ông ông không yêu cầu tháo dỡ nếu ôn định toàn bộ phần đất tranh chấp cho gia đình ông.

Nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp trước giờ bên tôi đang quản lý sử dụng, diện tích tranh chấp không lớn nhưng tháng 02 năm 2025 bên ông N tự ý kéo hàng rào lưới B40 lấn qua phần đất của ông. Khi đo đạc thực tế bên nào cũng thiếu đất nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý phần đất tranh chấp mỗi bên sử dụng một phần là có lợi cho bên ông N. Do đó ông yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây gia đình ông sử dụng sau đó tôi chuyển nhượng lại cho ông K. Hiện tại, có tình hàng xóm nên cũng chấp nhận chia một phần để cho ông N sử dụng. Do đó, ông yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

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 bị đơn ông Trần Hoài N là không có căn cứ, ở giai đoạn xét xử phúc thẩm ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để cấp phúc thẩm xem xét, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận 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, bị đơn ông Trần Hoài N 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 bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoài N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng ranh đất. Bị đơn ông Trần Hoài N cho rằng: Nếu ổn định một phần đất với diện tích đang tranh chấp cho ông Phạm Việt K thì sẽ ảnh hưởng đến các công trình trên đất

mà ông N xây dựng và sử dụng hiện tại, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Việt K phần đất thuộc thửa đất số 11 trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn N1 xác định: Diện tích được công nhận quyền sử dụng đất là 234m^2 (không gồm diện tích hẻm có chiều ngang 1,5m), chiều ngang cạnh giáp hẻm G đường N (trước đây theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lộ xi măng 2m) là 5,8m, chiều ngang cạnh đầu trong là 7,0m. Theo kết quả đo đạc thực tế ông K sử dụng chưa tính phần đất tranh chấp là $225,1\text{m}^2$, có chiều ngang đầu ngoài là 5,8m; ngang đầu trong là 6,38m. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì nguyên đơn còn thiếu $8,9\text{m}^2$. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hoài N được cấp vào năm 2018 thì phần đất thuộc thửa đất số 59 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là $281,7\text{m}^2$. Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế xác định phần đất thuộc thửa số 59 chưa tính phần tranh chấp có diện tích là $278,7\text{m}^2$. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Hoài N được cấp thì thiếu diện tích $3,0\text{m}^2$.

Do phần đất hai bên đang sử dụng khi đo đạc thực tế đều thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngoài căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm có căn cứ vào hiện trạng thực tế trên phần đất các bên đang sử dụng để giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên. Việc ổn định một phần đối với phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn như nguyên đơn yêu cầu không ảnh hưởng đến các công trình trên đất mà các bên đã xây dựng và sử dụng hiện tại, đồng thời đảm bảo cho các bên có phần diện tích bị thiếu không lớn. Việc ông N tự ý thay đổi hiện trạng đất rào lưới B40 trên phần đất hai bên đã ổn định nhiều năm là chưa phù hợp. Việc hai bên cùng thiếu đất nên nguyên đơn cũng đã thay đổi yêu cầu khởi kiện đảm bảo cho hai bên cùng được sử dụng một phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia phần đất tranh chấp cho mỗi bên một phần là phù hợp.

[2.2]. Xét kháng cáo đối với phần mái che và máng xối chắn nước chảy sang đất của bị đơn do nguyên đơn đang sử dụng lấn sang khoảng không gian thửa đất của ông khoảng (0,2m x 16m), buộc nguyên đơn phải tháo dỡ trả lại khoảng không thửa đất cho ông. Đối với phần yêu cầu kháng cáo phần này không có cơ sở để xem xét do ông N không yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên phần này vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3]. Từ những phân tích nêu trên xét thấy bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông Trần Hoài N không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh đối với nội dung kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4]. 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. Bị đơn được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí.

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 bị đơn ông Trần Hoài N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn.

3. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 10/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 11 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 11 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mạc Thị Chiên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Minh Trang Phạm Tiến Dũng

Mạc Thị Chiên

