

**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: 186/2026/DS-PT

Ngày: 19 - 3 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đăng H, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện S, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp S, xã Đ, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 24/10/2025), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C (có mặt) và ông Bạch Sỹ B (vắng mặt), là Luật sư của Văn phòng Luật sư BS, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; cùng địa chỉ: Số 181/9, Nguyễn Thị M, Khóm B,

Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 181/9, Nguyễn Thị M, Khóm B, phường P, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Minh T (tên gọi khác là L), sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện S, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp A, xã K, thành Phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã K: Ông Đào Tấn U, Chuyên viên Phòng Kinh tế xã K (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025), (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện S, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Đặng H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- ***Theo Đơn khởi kiện ngày 28/7/2023, Tờ trình bày ý kiến ngày 15/4/2025, Biên bản hòa giải ngày 21/4/2025 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đặng H trình bày:***

Ông có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 00012, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 758m², tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện Kế Sách cấp ngày 13/4/1999. Ông là chủ sử dụng đất hợp pháp từ năm 1999 đến nay.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất và trình tự kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Phần diện tích đất này có nguồn gốc của ông Cò tạo lập, quản lý và sử dụng từ trước năm 1945; ông Cò đã cho ông ngoại tên là Đặng Khi S quản lý, sử dụng. Sau đó, ông bà ngoại cho lại mẹ ông tên Đặng Kim A (Đặng Thị A) quản lý, sử dụng ổn định đúng diện tích, ranh giới thửa đất. Lúc cha mẹ ông cất nhà ở, phần diện tích đất này đang còn hoang hóa, mương rãnh, cây cỏ mọc um tùm. Vì vậy, cha mẹ ông phải dọn dẹp, bồi đắp mương rãnh cho bằng phẳng và quản lý, sử dụng cất nhà ở ổn định, không hề có sự tranh chấp với bất kỳ ai, kể cả bà Ký Thị N (mẹ ông T), do đó đã được UBND huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 30/8/1994 cho cha ông là Trần Văn Á đứng tên chủ sử dụng đất tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, diện tích 758m² (đất ONT 300m² và đất LNK 458m²). Đồng thời, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, cha mẹ ông đã lập thủ tục ủy quyền lại (thực chất tặng cho) cho ông toàn bộ căn nhà và diện tích đất này.

Đến ngày 06/01/1999, ông lập thủ tục xin đăng ký sang tên giấy chứng nhận QSDĐ, được chính Trưởng ban nhân dân ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách trực tiếp lập thủ tục, cùng cán bộ địa chính xã tiến hành đo đạc, xác định ranh giới thửa đất,

có sự chứng kiến của bà Ký Thị N, ông Trà Ngọc G và ông Khuru Văn V chỉ ranh cho cán bộ đo đạc, đồng thời có ký xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề và sự xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp An Ninh 1 và chứng thực của UBND thị trấn Kế Sách theo đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền. Do vậy, đến ngày 13/4/1999, ông đã được UBND huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02.

Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 420, gia đình ông đã quản lý, sử dụng ổn định, đúng ranh đất từ trước cho đến nay cũng đã gần cả trăm năm (thực tế sử dụng hiện nay chiều ngang còn thiếu so với giấy chứng nhận được UBND huyện Kế Sách đã cấp). Do sợ sau này có sự tranh chấp với nhau về ranh đất và đường đi vào khu mồ mả gia tộc phía sau thửa đất mà bà Ký Thị N mượn đường đi nhờ. Vì vậy, vào ngày 26/8/2009, chính bà Ký Thị N đã lập văn bản xác định về quyền sử dụng thửa đất của ông rất rõ ràng là *“Tôi đồng ý là cho cháu tôi Trần Đăng H ngụ tại ấp An Ninh 1, TT Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Tôi bằng lòng sau này tôi (con cháu), tôi không được tranh chấp ranh đất với cháu Trần Đăng H”*. Văn bản do chính bà N nhờ ông Quách Thái Z, Trưởng ban nhân dân ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách viết và ký xác nhận cùng ngày 26/8/2009.

Về con đường có chiều ngang 2,3m, chiều dài khoảng 86m, vào năm 2009, khi ông xây dựng nhà trọ, ông vẫn chưa ra để làm đường đi vào khu mồ mả gia tộc phía sau thửa đất của ông, đồng thời bên gia đình của ông T cũng nhờ đường đi này để đi ra khu mồ mả của gia đình ông T. Do vậy, mà con đường đi này nằm trong thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, đã được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông vào năm 1999. Điều này cũng đã được chính bà Ký Thị N xác định rõ ràng trong *“Văn bản lập ngày 26/8/2009”*, mà ông đã trình bày như trên. Còn thửa đất của gia đình bà N chỉ giáp ranh phần phía sau thửa đất số 420 của ông, do đó nếu ông không cho bà N đi nhờ đường đi này, thì gia đình bà N sẽ không có lối đi ra thửa đất ở phía sau.

Đến tháng 6 năm 2022, ông bị bệnh, phải đi nằm viện vài tháng không có ở nhà. Lợi dụng việc này, ông T đã tự ý làm hàng rào trên lối đi này, với diện tích ngang 2,3m, dài 86m mà hoàn toàn không hỏi ý kiến hay có sự đồng ý của ông (là chủ sử dụng đất hợp pháp). Qua các hành vi kể trên của ông T là đã lấn chiếm đất của người khác. Khi ông T xây hàng rào bằng bê tông thì ông không ngăn cản, do ông nằm bệnh viện 02 tháng. Từ trước đến nay, ông T không có đồ đất, cát trên phần đất trống đang tranh chấp, ông không biết ông Võ Minh Ê, ông cũng không biết trước đây có ai cất chái lá qua phần đất trống đang tranh chấp; ông biết các ông, bà Tiêu Sáng I, Khuru W, Tăng Hón O, Lê Thị U, Giang Thoại O, Huỳnh Văn Ô và Lê Văn Ấ, vì cùng là lối xóm, không có quan hệ bà con hay mâu thuẫn gì với nhau. Còn ông Quách Thái Z là em rể, ông không biết Kim Thị Tuyết Y. Lúc tranh chấp với ông Trà Ngọc G, Tòa án và Đoàn đo đạc đến đo, không có mặt ông, ông ký tên sau, nên ông không biết Đoàn đo đạc đất các bên bằng thước dây hay như thế nào.

Ông khẳng định phần đường đi ngang 2,3m, dài 86m là thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Huỳnh Minh T trả lại phần đất đang tranh chấp ngang 2,3m, dài 86m, tại thửa đất số 420, tờ bản đồ 02, nằm trong tổng diện tích 758m², tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00012, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông ngày 13/4/1999.

2. Công nhận diện tích phần đất đường đi 197,8m² (ngang 2,3m, dài 86m), nằm tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, diện tích sử dụng tổng cộng là 758m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 13/4/1999, thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông.

3. Buộc ông Huỳnh Minh T phải giao trả diện tích đường đi 197,8m² mà ông T đã lấn chiếm.

4. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 13/4/1999 cho ông Trần Đăng H.

5. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Minh T.

- Theo Đơn phản tố ngày 04/3/2024, Biên bản hòa giải ngày 21/4/2025 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Minh T trình bày:

Phần đất tranh chấp (đường đi vào mô mả) là của ông sử dụng từ năm 1913 đến nay, nguồn gốc phần đất này do gia đình ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông H (bà Đặng Thị G), do có tranh chấp nên không làm giấy chứng nhận QSDĐ được. Lúc kéo ranh làm hàng rào, có mặt bà Lê Thị M (vợ ông H); còn ông H nói bị bệnh, nằm viện, ông H nói ông lấn chiếm là không đúng. Tóm lại, phần đất đang tranh chấp là của ông, chứ không phải của ông H, cho nên việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H là không đúng pháp luật.

Nguồn gốc phần đất đường đi này của bà có tên Trần Thị L, nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị G (bà có của ông H), có 01 phần đất để làm nền mộ, sau khi chuyển nhượng, bà có để lại cho con cháu sử dụng (cha và mẹ ông trực tiếp quản lý phần đất). Phần đất nhận chuyển nhượng của bà G khoảng 10.000m², sau đó mẹ ông chuyển nhượng gần hết, chỉ còn lại 01 phần để làm nền mộ cho gia đình, phần đất này nằm cặp lộ, do không có ai trực tiếp quản lý, nên có nhiều người tự đến ở, cha mẹ ông thấy những người này không có chỗ ở, nên không tranh chấp. Cuối cùng, mẹ ông chỉ còn lại 01 lối đi nhỏ có chiều ngang khoảng 2,3m, có cho nhiều người mượn đất nền mộ này trồng cây ngăn ngày để sinh sống qua ngày, đầu tiên cho ông Võ Thanh Hòa mượn làm ruộng và trồng rau (từ năm 1981 đến khoảng năm 1984); đến năm 1985, cho ông Trần J (địa chỉ: Ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách) mượn để trồng rau sinh sống. Sau đó, những người mượn đất trả lại cho cha mẹ ông, cha mẹ ông cũng không canh tác, chỉ để đất trống và cỏ mọc um tùm, khi Thanh Minh và tét Nguyên đán, gia đình ông mới dọn dẹp cho sạch sẽ, cúng Thanh Minh. Sau khi cha mẹ chết, thì ông quản lý, cũng không canh tác trực tiếp. Đến năm 2004, ông H tranh chấp đất với ông Trà Ngọc G, ông có tham dự phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Lúc này, ông H không có tranh chấp với ông, ông vẫn sử dụng đường đi bình thường. Đến năm 2023, ông mới làm hàng rào rào đường đi lại, thì ông H tranh chấp với ông.

Thửa đất ông đang sử dụng và có một phần đang tranh chấp với ông H là thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, trên đất này ông đang xây nhà kho và chứa phế liệu.

Nguồn gốc đất từ bà cố nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị G (bà cố ông H), sau đó bà cố cho bà cô là Ký Thị F, bà cô cho mẹ ông là Ký Thị N. Sau đó, vào năm 1973, cha mẹ ông và ông khai phá, cải tạo đất làm vườn (phần đất này sau đó chuyển nhượng cho ông Bảy Ân) và làm khu mồ mả ông bà. Lúc này, gia đình ông không ở trên đất này, vì có nhà ở chợ; vào năm 2022, ông làm nhà kho và nhà ở trên đất, chứa ve chai. Ông xây nhà kho, hàng rào thì ông H không ngăn cản. Cách nay khoảng 12 - 13 năm, ông có đổ đất từ giáp đường Phan Văn Z ra đến mồ mả ở phía sau, đổ ngay phần đất trông mà hiện nay các bên đang tranh chấp, nhưng bên ông H cũng không ngăn cản.

Chữ viết và chữ ký trong giấy cho đất ngày 26/8/2009 là chữ ký và chữ viết của mẹ ông, còn các chữ ký trong hồ sơ kê khai, đăng ký QSDĐ bên ông Thuận, ông H thì không phải là chữ ký của mẹ ông. Mẹ ông không ký tên bằng viết chữ, vì mẹ ông có học vấn cao. Nội dung cho đất là mẹ ông cho ông H 01 phần diện tích ngay của có số đo 0,91m, chiều ngang 1,6m, chạy dài ra phía sau, được thể hiện trong biên bản, sơ đồ khi ông H tranh chấp với ông Trà Ngọc G. Hiện nay ông H lấn ra nên chỉ còn 0,91m.

Ông biết các ông, bà Tiêu Sáng I, Khuru W, Tăng Hớn O, Lê Thị U, Giang Thoại O, Quách Thái Z, Kim Thị Tuyết Y, Huỳnh Văn Ô, Lê Văn A, vì là cùng lối xóm, không có quan hệ bà con hay mâu thuẫn gì với họ.

Trước đây, ngay gốc nhà ông H, cặp đường Phan Văn Z, có cây me keo rất lớn, cây này trồng ngay ranh đất giữa bên ông và bên ông H, cây me keo này đã bị chặt bỏ. Hiện nay, vẫn còn trụ xi măng làm ranh, ngay vị trí cây me keo, nhưng ông sợ đi trúng chân, nên ông đập lún sâu dưới đất. Trụ này do ông cặm vào khoảng năm 2008 - 2009, cặm lúc ông H cất nhà trọ.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông H, ông không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận phần đất có hiện trạng là con hẻm (đường đi) chiều ngang 2,3m, chiều dài 86m, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông, tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích là 1.653,5m², tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2. Yêu cầu hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012, tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 758m², tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Đặng H ngày 13/4/1999, để gia đình ông đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Trần Đặng H chấm dứt hành vi ngăn cản gia đình ông sử dụng hợp pháp phần đất lối đi này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M: Thống nhất theo lời

trình bày của nguyên đơn ông Trần Đăng H nêu trên.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 5, 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng H về việc buộc ông Huỳnh Minh T tháo dỡ hàng rào, trả lại phần đất tranh chấp có tổng diện tích 123,1m² (ký hiệu P3 và P4 trên sơ đồ), thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ) cấp ngày 13/4/1999 cho ông Trần Đăng H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T. Công nhận cho ông Huỳnh Minh T được quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có tổng diện tích 123,1m² (ký hiệu P3 và P4), nằm giữa 03 thửa đất số 420, 430 và 516, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ). Buộc ông Trần Đăng H chấm dứt hành vi ngăn cản ông Huỳnh Minh T sử dụng hợp pháp phần đất đường đi này, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp ông Giang Thoại O, có số đo 12,84m; giáp ông Huỳnh Minh T (thửa đất số 516), có số đo 29,40m + 11,98m.

- Hướng Tây giáp ông Trần Đăng H (thửa đất số 420 và thửa đất số 430), có số đo 8,33m + 0,91m + 7,84m + 19,49m + 5,39m + 3,71m + 8,48m.

- Hướng Nam giáp ông Trần Đăng H (thửa đất số 430), có số đo 02m.

- Hướng Bắc giáp đường Phan Văn Z, có số đo 2,17m.

Diện tích: 123,1m² (ký hiệu P3 và P4), chưa trừ hành lang lộ giới (có sơ đồ kèm theo).

3. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ), cấp ngày 13/4/1999 cho ông Trần Đăng H, đối với diện tích đường đi đang tranh chấp có diện tích 123,1m² nêu trên.

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

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 08/10/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông T.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Đường đi đang tranh chấp có trước năm 1999 là của cha ông H cho ông H, nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H, ông H cho ông T mượn đường đi này từ trước khi ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không có làm văn bản. Trước đây khi ông H tranh chấp với ông Trà Ngọc G thì bà Ký Thị N (mẹ ông T) có ký xác nhận đường đi này là của ông H cho ông T mượn; hiện nay ông H có đường đi khác để đi ra thửa đất phía sau, không còn sử dụng đường đi này, nhưng đường đi này là của ông H, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H.

+ *Bị đơn ông T không rút đơn phản tố và cho rằng:* Đất của ông H đã xây dựng nhà trọ hết, còn đường đi này là của gia đình ông nằm trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị G (bà cố của ông H) và quản lý, sử dụng từ năm 1913 đến nay để đi ra khu mỏ phía sau, có ranh cụ thể và ông đã làm hàng rào, trước đây ông H tranh chấp với ông G thì ông H xác định đường đi này là của ông, khi ông làm hàng rào thì có bà M chứng kiến, nhưng không có ngăn cản, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M cho rằng:* Đường đi đang tranh chấp là của ông H cho ông T mượn đi nhờ ra mỏ phía sau, khi ông T làm hàng rào thì ông H đang nằm viện và bà đi nuôi ông H không có nhà, bà đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H.

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:* Đường đi đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 420 do cha ông H tặng cho ông H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1999, không nằm trong thửa đất số 516 của ông T, khi ông H đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì có bà N ký giáp ranh thửa đất phía sau và được UBND huyện Kế Sách xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H là đúng trình tự, thủ tục; ông H quản lý, sử dụng đường đi này khoảng 100 năm nay, ông T mượn đi nhờ đường đi này được bà N (mẹ ông T) ký xác nhận là bà và con cháu không được tranh chấp đường đi này với ông H, có ông Z là Trưởng ban nhân dân ấp An Ninh 1 xác nhận. Trong vụ án tranh chấp giữa ông H với ông G, có ông T tham gia thì tại Bản án số 30 ngày 01/9/2004 cũng xác định đường đi chung nằm trong thửa đất số 420 theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H, sau khi xét xử không ai kháng cáo bản án này thì mặc nhiên thừa nhận đường đi này là của ông H. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Trần Đăng H vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã K và ông Bạch Sỹ B vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông H là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông T. Xét thấy:

[3.1] Mặc dù, tại Bản án số 38/2004/DS-ST ngày 01/9/2004 giải quyết tranh chấp giữa ông H với ông Trà Ngọc G (BL số 233) xác định phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 420 của ông H và tại Công số 875/UBND-VP, ngày 01/7/2025 (BL số 95), UBND huyện Kế Sách xác định việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số M 158989 đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ 02, diện tích 758m², cấp cho ông H là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp, nhưng thuộc trường hợp cấp theo bản đồ không ảnh. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho ông H thời điểm năm 1999 là cấp đại trà dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận chưa chính xác.

[3.2] Theo những người làm chứng gồm: Ông Quách Thái Z, ông Đặng Mừng X, ông Đặng Văn K, ông Đặng Văn E và bà Lê Thị P đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông H tạo lập, quản lý, sử dụng từ trước tiếp thu năm 1975 và sau này để lại cho ông H quản lý, sử dụng làm đường đi ra khu mô mã phía sau và cho những người dân có đất ruộng phía sau cùng đi, trong đó có bà Ký Thị N (mẹ ông T). Vào khoảng năm 2009, sau khi xảy ra tranh chấp đất giữa ông H với gia đình ông G cũng chính bà N đã lập văn bản xác định đường đi chung và bằng

lòng sau này bà và con cháu không được tranh chấp với ông H, có xác nhận của ông Z là Trưởng ban nhân dân ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách. Tuy nhiên, nội dung không rõ ràng, không nêu phần đất nào, vị trí ở đâu, nên không có cơ sở xác định nội dung xác nhận của bà N là đối với phần đất đang tranh chấp.

[3.3] Theo những người làm chứng gồm: Ông Tiêu Sáng I, bà Huỳnh Thị Tuyết Y, ông Tăng Hón O, bà Lê Thị U, ông Lê Văn Á, ông Giang Thoại O và ông Huỳnh Văn Ô đều cho rằng phần đất đường đi đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T cho nhiều người khác cùng ra vào để cúng mả phía sau. Tại Biên bản hòa giải ngày 18/8/2022 (BL số 245), Tổ hòa giải của UBND thị trấn Kế Sách xác định: Theo bản đồ quản lý thì phần đất bên ông T có đường đi 02m vào phần mả gia đình, nên Tổ hòa giải động viên hai bên trong thân tộc nên giữ theo hiện trạng như bản đồ địa chính chính quy. Và tại Biên bản xác minh ngày 19/9/2025 (BL số 293), người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã K cho rằng: Qua xem xét bản đồ đo đạc chính quy, phần đất đường đi đang tranh chấp giữa gia đình ông H với gia đình ông T là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T. Mặt khác, tại Biên bản giám định đất tranh chấp giữa ông H với ông G ngày 05/11/2003 (BL số 231), ông H xác định ranh đất ông phía Đông giáp đường đi chung ngang 02m đến phần đất ông G là 20m. Như vậy, ông H đã xác định đường đi đang tranh chấp không nằm trong thửa đất số 420 của ông. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông H cho ông T mượn đường đi này từ trước khi ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (tức là trước năm 1999), không có làm văn bản và cũng không có chứng cứ nào để chứng minh, nhưng điều này thể hiện gia đình ông T đã quản lý, sử dụng đường đi này từ trước năm 1999 tới nay và ông H có đường đi khác để ra thửa đất phía sau, không có sử dụng đường đi này, nên đường đi này là của ông T không phải của ông H cho ông T mượn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 13, khoản 5, 8 Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024 và điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp, nên Hội đồng xét xử bổ sung cho đầy đủ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên nguyên đơn ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đăng H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đăng H về việc yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh T tháo dỡ hàng rào, trả lại phần đất tranh chấp có tổng diện tích 123,1m² (ký hiệu P3 và P4 trên sơ đồ), thuộc thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 13/4/1999 cho ông Trần Đăng H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Minh T. Công nhận cho ông Huỳnh Minh T được quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có tổng diện tích 123,1m² (ký hiệu P3 và P4), nằm giữa 03 thửa đất số 420, 430 và 516, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp An Ninh 1, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Kế Sách, thành phố Cần Thơ). Buộc ông Trần Đăng H chấm dứt hành vi ngăn cản ông Huỳnh Minh T sử dụng hợp pháp phần đất đường đi này, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ông Giang Thoại O, có số đo 12,84m; giáp ông Huỳnh Minh T (thửa đất số 516), có số đo 29,40m + 11,98m.

- Hướng Tây giáp ông Trần Đăng H (thửa đất số 420 và thửa đất số 430), có số đo 8,33m + 0,91m + 7,84m + 19,49m + 5,39m + 3,71m + 8,48m.

- Hướng Nam giáp ông Trần Đăng H (thửa đất số 430), có số đo 02m.

- Hướng Bắc giáp đường Phan Văn Z, có số đo 2,17m.

Diện tích: 123,1m² (ký hiệu P3 và P4), chưa trừ hành lang lộ giới (Sơ đồ đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

2.3. Đình chỉ việc giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Minh T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 158989 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 13/4/1999 cho ông Trần Đăng H, đối với diện tích đường đi đang tranh chấp có diện tích 123,1m² nêu trên.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Đăng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011711 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách (nay là Thi hành án dân sự khu vực 10 – Cần Thơ; xem như ông Trần Đăng H đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

2.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Đăng H phải chịu số tiền 9.350.000 đồng (Chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đăng H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004630 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; xem như ông Trần Đăng H đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 10 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 10 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn