

Bản án số: 265/2026/DS-PT

Ngày: 06-4-2026

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm”

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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán:

Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trương Minh Điền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 261/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 400/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp B, xã M, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Quách M, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B, ấp B, xã M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Tấn V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố C (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị Kim A (Hồng A1), sinh năm: 1994. Địa chỉ: Số B, ấp B, xã M, Thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Ông Thạch Xây H, sinh năm 1966 (có mặt)

3. Ông Thạch Bình X, sinh năm 1970 (vắng mặt)

4. Bà Thạch Thị Kim C, sinh năm 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, Thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo*: Bà Thạch Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Thạch Thị T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 1997 cha bà là ông Thạch T1 (đã mất) và mẹ là bà Sơn Thị P (đã mất năm 2022) có nhận chuyển nhượng đất của bà Thạch Thị Sà K và bà Lý Thị T2 (đã mất) với diện tích 800m² (chiều ngang 16m, chiều dài 50m), thuộc thửa 931, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ). Việc nhận chuyển nhượng đất thì có làm giấy tay (trong giấy không biết lý do vì sao có sửa phần diện tích đất chuyển nhượng là 800m²), có người làm chứng việc chuyển nhượng là ông Sơn X1, ngụ tại ấp S, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) và ông Quách K1 (đã mất), ông Danh Nam H1 là Ban nhân dân ấp thời điểm đó ký xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì cha, mẹ bà cất nhà ở và bà cũng sống chung với cha, mẹ, phần đất còn lại là đất trống. Hiện tại phần đất này do cha bà là ông Thạch T1 đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất, chưa kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hoàn cảnh khó khăn nên vào năm 1993 bà có đi Campuchia làm ăn sinh sống và cũng có về địa phương thì đất bà vẫn còn đó, đến năm 2014 ông Quách M vào chiếm đất của bà để cất nhà ở diện tích chiều ngang đoạn 1 diện tích 6,5m, chiều ngang đoạn 2 diện tích 7,5m; chiều dài 50m, theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 248,3m², khi bà về thì ông M đã cất nhà xong, phía ông M đông người và hăm dọa bà, còn bà thì có hai mẹ con, nhưng con bà bị khuyết tật nên không dám nói gì cho nên sự việc kéo dài cho đến hôm nay, chứ không phải bà bỏ đất. Trước đây, ông M cùng vợ là bà Lâm Thị Kim A ở phần đất của bà Lý Thị K2 là đất giáp ranh với đất của bà, trong quá trình sử dụng thì ông M mới có cơ hội chiếm đất của bà và nay xây thêm hàng rào. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách M và bà Lâm Thị Kim A di dời tài sản trả đất đã lấn chiếm cho bà cùng các anh em với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 248,3m² nằm trong thửa số 931, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã M, thành phố Cần Thơ).

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, bị đơn ông Quách M có ý kiến như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông cho 03 anh em của ông, ông sử dụng phần đất giáp với đất bà T, ranh đất giữa hai bên khi mẹ bà T còn sống thì có hàng rào hoa dâm bụt làm ranh, sau này năm 2011 ông mới xây nhà và làm lại hàng rào tường như bây giờ, hàng rào ông xây dựng còn chưa lại 02 tấc làm đường nước, giáp ranh hàng rào của ông là con đường đal do bà T xây dựng. Khi ông xây dựng hàng rào thì gia đình bà T không ngăn cản gì hết. Còn căn nhà của ông đã xây dựng trên đất từ thời ông còn nhỏ sinh sống đến nay, khi cha ông giao lại căn nhà thì ông mới sửa lại như hiện nay, phần hàng rào tường trước đây là lò sáy do cha ông xây dựng. Nay ông không đồng ý với

yêu cầu của bà T, ông yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp vì giữa ông với bà T đã thoả thuận ranh bà T xây con đường đal trước rồi ông mới xây dựng hàng rào sau.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim A có ý kiến: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Quách M.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, ông H không có yêu cầu gì.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị T về việc yêu cầu ông Quách M và bà Lâm Thị Kim A có nghĩa vụ trả lại cho bà Thạch Thị T phần đất lấn chiếm có diện tích là 248,3m², thuộc một phần thửa đất số 931, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã M, thành phố Cần Thơ) (*Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/11/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn H2*)

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 30 tháng 9 năm 2025 bà Thạch Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Quách M trả đất cho bà

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.
- Bị đơn không thống nhất yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.
- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt ông Bình X, thấy rằng, ông Bình X không có yêu gì trong vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà T:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa hôm nay và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: phần đất tranh chấp có diện tích 248,3m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã M, thành phố Cần Thơ) đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bà T cho rằng đất này cha mẹ bà nhận chuyển nhượng và kê khai nhưng qua

xem xét giấy chuyển nhượng thì có sửa chữa phần diện tích nhận chuyển nhượng nên cũng chưa đủ căn cứ xác định đất nhận chuyển nhượng có phải 800m² hay không, bên cạnh đó, giấy chuyển nhượng không thể hiện số đo chiều ngang, dài bao nhiêu mét, các bên chuyển nhượng cũng không đo đạc thực tế khi giao đất, việc kê khai diện tích sổ mục kê cũng không phải là cơ sở pháp lý để xác định đúng diện tích bà T nêu ra mà chỉ là do đương sự tự kê khai, khi tiến hành cấp giấy sẽ đo đạc thực tế mới xác định đúng diện tích sử dụng và được công nhận.

[2.2] Phần đất tranh chấp được xác định có nguồn gốc đất của gia đình ông Quách M đang sử dụng là của cha ông Quách M là ông Quách K1 để lại, gia đình ông K1 sử dụng đất xây nhà trên 40 năm, giữa đất ông M và bà T có hàng rào hoa dâm bụt làm ranh, sau này ông Quách M xây hàng rào tường đúng với ranh hàng rào trước đây được thể hiện qua lời khai của ông Thạch M1, ông Triệu C1 là những người hàng xóm sinh sống xung quanh. Đồng thời, trước đây giữa bà T và ông M cũng có phát sinh tranh chấp thì được hòa giải ở địa phương, qua lời khai của ông Huỳnh Tấn P1 là Chi hội nông dân ấp B và bà Lý Thị Tú N là Trưởng ban N1 xác định: khi giải quyết thì hai bên thống nhất bà Thạch Thị T xây đường đi trước, sau đó là ông Quách M xây hàng rào tường có sự chứng kiến của bà T, hàng rào tường của ông Quách M bị cong vô hướng về phần đất ông Quách M là do bà T xây đường đi trước bị cong nên ông M xây hàng rào cong theo. Lời trình bày của ông M1, ông C1, ông P1, bà N cũng phù hợp với lời trình bày của ông Lý Thanh Thế L cán bộ địa chính xã P (nay là xã M) xác định ông Quách M xây hàng rào đúng ranh trước đây là hàng rào hoa dâm bụt, năm 2004 ông M xây hàng rào lưới B40 đến năm 2014 thì ông M xây hàng rào tường, lý do hàng rào ông M bị cong là do ông M xây chừa đường đi cho gia đình bà Thạch Thị T. Đối với phần căn nhà ông M sử dụng có nguồn gốc là của cha mẹ ông M để lại, gia đình ông M xây nhà ở trên 30 năm mà phía bà T không hề tranh chấp hay ngăn cản. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 248,3m² bà T yêu cầu ông Quách M trả lại do lấn chiếm có nguồn gốc là của cha mẹ ông Quách M để lại, gia đình ông M đã sử dụng ổn định, xây dựng nhà trên 30 năm không ai ngăn cản và tranh chấp, phía bà T thực tế không có sử dụng phần đất này. Do đó, kháng cáo của bà T cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa 931 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: Bà T được miễn.

[5.2] Phúc thẩm: Bà T phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- 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:**

- Không chấp nhận kháng cáo của các bà Thạch Thị T

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Thạch Thị T được miễn

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, 7a, 7b 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 6 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 6 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh