

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: 274/2026/DS-PT

Ngày: 07 - 4 - 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 Võ Bảo Anh

Ông Phạm Tiến Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 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: 44/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 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: 215/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Minh T**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Trần Thế D**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Đình P**, sinh năm 1999. Cư trú tại: khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã V (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện V và UBND xã V, huyện V) (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho ông Lê Minh T2: Ông **Lê Thành Đ**, sinh năm 1979. Cư trú tại ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ông Lê Minh T có phần đất tọa lạc tại Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ, nay là Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ trên bờ và thẳng xuống bờ sông ngang là 7,59m, chiều dài 21m, giáp ranh với đất của anh Trần Thế D nhưng hiện nay anh D đã chiếm hết diện tích dưới bờ sông của ông T. Phần đất trên bờ thuộc thửa 1867, tờ bản đồ số 13, diện tích 123,9m², tọa lạc tại Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02257 ngày 09/12/2021 đứng tên Lê Minh T. Phần đất đang tranh chấp là phần đất ven giáp sông X và đường tỉnh 931B.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là do cha mẹ ông T tạo lập, bao gồm phần đất trên bờ đã phân chia, để thừa kế lại cho con, cháu trong gia đình và phần đất dưới mé sông. Đến khoảng năm 1988-1989 thì ông T2 là người quản lý, sử dụng phần đất này. Ông T2 sử dụng khoảng 05-06 năm thì không quản lý, sử dụng nữa mà bỏ đất trống. Đến khoảng năm 2006 thì mẹ của anh D (là chị ruột của ông T) về cất nhà trên phần đất giáp ranh phần đất tranh chấp và che mái che trên phần đất đang tranh chấp. Sau khi mẹ của anh D chết (khoảng năm 2019) thì anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp cho đến nay. Khi anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp thì ông T và các anh chị em khác trong gia đình không có ý kiến hay phản đối gì.

Đối với việc phân nhà của ông T2 lấn qua phần đất đang tranh chấp thì ông T không có ý kiến, yêu cầu trong vụ án này. Ông T yêu cầu anh Trần Thế D phải trả lại cho ông T phần đất đã lấn chiếm là phần đất ven giáp sông X và đường tỉnh 931B có vị trí, diện tích và số đo các cạnh theo như kết quả đo đạc thực tế. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T thống nhất hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất cho anh D theo kết quả định giá tài sản.

Theo nội dung bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trần Thế D bày:

Phần đất dưới mé sông đang tranh chấp trước đây là đất của bà ngoại anh D cho mẹ anh D và mẹ anh D đã cất nhà trên đất cách đây khoảng 30 năm. Sau khi mẹ anh D mất (năm 2019) thì cho anh D và anh hai anh D tiếp tục ở trên nhà đất cho đến nay. Cách đây hơn 05 năm anh D có xây thêm một phần nhà kéo dài từ

nhà cũ qua phần đất tranh chấp. Khi xây dựng nhà thì ông T không có ý kiến hay phản đối gì. Do phần đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước, anh D chỉ là người đang thực tế sử dụng nên nay ông T yêu cầu anh D trả lại phần đất tranh chấp thì anh D không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và anh D không có yêu cầu gì thêm.

Ngoài phần đất đang tranh chấp, thì anh D còn 01 thửa đất trên bờ là phần thừa kế của mẹ anh D để lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thế D và 01 phần đất giáp ranh phần đất đang tranh chấp có xây dựng nhà cấp 04. Đối với việc phân nhà của ông T2 lấn qua phần đất đang tranh chấp thì anh D không có ý kiến, yêu cầu trong vụ án này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì anh D đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật đối với phần công trình xây dựng trên đất.

Theo nội dung biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông Lê Văn T1 có mối quan hệ là anh ruột của ông Lê Minh T và là cậu ruột của cháu Trần Thế D. Hiện tại ông T1 có phần đất và căn nhà bán kiên cố trên đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp giữa ông T và anh D. Trên phần đất đang tranh chấp thì có một phần nhà do ông T1 đang quản lý, sử dụng lấn qua tuy nhiên diện tích này không lớn và phần đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên ông T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp sau khi Tòa án giải quyết vụ án mà các bên không thống nhất, thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp liên quan đến phần nhà, đất này thì ông T1 sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là do cha mẹ ông T1 tạo lập, bao gồm phần đất trên bờ đã phân chia, để thừa kế lại cho con, cháu trong gia đình và phần đất dưới mé sông. Đến khoảng năm 1988-1989 thì ông T1 là người quản lý, sử dụng phần đất này. Ông T1 sử dụng khoảng 05-06 năm thì không quản lý, sử dụng nữa mà bỏ đất trống. Đến khoảng năm 2006 thì mẹ của anh D về cất nhà trên phần đất giáp ranh phần đất tranh chấp và che mái che trên phần đất đang tranh chấp. Sau khi mẹ của anh D chết (khoảng năm 2019) thì anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp cho đến nay. Khi anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp thì bản thân ông, ông T và các anh chị em khác trong gia đình không có ý kiến hay phản đối gì. Ngoài phần đất đang tranh chấp, thì các anh chị em trong gia đình ông T1 đều được chia mỗi người 01 thửa đất trên bờ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng từng người. Riêng anh D cũng được hưởng 01 thửa đất trên bờ là phần thừa kế của mẹ anh D để lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang có người đại diện hợp pháp là ông Cao Hoàng B trình bày:

Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang thống nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang tại Công văn số 22/UBND ngày 08/01/2025 và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Minh N không thể hiện ý kiến, yêu cầu và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang và Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang là Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Cần Thơ có người đại diện hợp pháp là ông Đinh Chí T3 trình bày:

Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Cần Thơ thống nhất và giữ nguyên ý kiến tại Công văn số 22/UBND ngày 08/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang và không có yêu cầu gì thêm trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với việc sử dụng đất của anh Trần Thế D cũng như của mẹ anh Trần Thế D từ trước đến nay chưa có vi phạm hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Nguyên đơn đã giao nộp tài liệu, chứng cứ: Bản tự khai, Đơn xin xác nhận, Căn cước công dân của nguyên đơn (bản phô tô), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02257 và CS02256 (bản phô tô), Hồ sơ hòa giải ở cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T đối với bị đơn anh Trần Thế D về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Lê Minh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Minh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), chi phí định giá với số tiền là 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Lê Minh T được khấu trừ tiền tạm ứng chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp nên không phải nộp thêm.

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

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn Lê Minh T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, xét lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Phần đất là của mẹ nguyên đơn khai phá từ trên bờ xuống mé sông. Phần đất trên bờ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất mé sông chưa được cấp giấy. Mẹ ông đã chia cho các anh chị em trong gia đình mỗi người một phần từ trên bờ xuống mé sông, nhưng D đã lấn chiếm khiến gia đình nguyên đơn không có đường xuống sông nên gặp rất nhiều khó khăn trong cuộc sống và sinh hoạt. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu tòa giải quyết cho nguyên đơn khoảng ngang 2m đến 3m mà không cần 7m như đơn khởi kiện để nguyên đơn có đường đi xuống sông.

Đại diện bị đơn trình bày: Phần đất bị đơn cất nhà là do mẹ bị đơn được bà ngoại cho ở từ năm 1993, bị đơn đã cất nhà ở từ đó đến giờ và cũng đã sửa nhiều lần nhưng nguyên đơn cũng không tranh chấp gì. Việc bị đơn yêu cầu chừa 3m để làm đường đi xuống sông bị đơn không đồng ý vì căn nhà đã cất liền với những công trình khác. Hơn nữa, phần đất của ông T nếu đi thẳng xuống mé sông là phần đất của ông Lê Văn T1. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp là đất ven kinh thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường sông, do Nhà nước quản lý. Ông T không có giấy tờ gì chứng minh phần đất thuộc quyền sở hữu của mình, cũng không chứng minh được ông D chiếm đất của ông. Do đó, cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, nguyên đơn Lê Minh T có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân phường V, tuy nhiên Ủy ban nhân dân phường V đã có đơn xin xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với Ủy ban nhân dân phường V.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Minh T với những nội dung sau: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 33/CHK ngày 17/3/2025 của Công ty Cổ phần Đ1 thì phần đất tranh chấp là phần đất được ký hiệu “Đất ven”, có diện tích thực tế 116,1m², vị trí ngang trước giáp đường tỉnh 931B, ngang sau giáp sông X, tọa lạc tại Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ (nay là Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ).

[2.2] Theo Mảnh trích đo nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn 319/TA-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 yêu cầu cung cấp thông tin phần đất tranh chấp. Trên cơ sở đó, ngày 08/01/2025 Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang có Công văn số 22/UBND có nội dung như sau: *“xác định diện tích đất này là đất có nguồn gốc do Nhà nước quản lý (UBND xã), loại đất giao thông công cộng (thủy lợi) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, hiện trạng do người dân đang sử dụng thì không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”*.

[2.3] Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là do cha, mẹ ông Lê Minh T tạo lập, bao gồm phần đất trên bờ đã phân chia, để thừa kế lại cho con, cháu trong gia đình và phần đất dưới mé sông. Đến khoảng năm 1988-1989 thì ông Lê Văn T1 là người quản lý, sử dụng phần đất này. Ông T1 sử dụng khoảng 05-06 năm bỏ đất trồng. Đến khoảng năm 2006 thì mẹ của anh D về cất nhà trên phần đất giáp ranh phần đất tranh chấp và che mái che trên phần đất đang tranh chấp. Sau khi mẹ của anh D chết, thì anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp cho đến nay. Khi anh D xây dựng hàng rào và mái che kiên cố trên phần đất tranh chấp thì ông T và các anh chị em khác trong gia đình ông T không có ý kiến hay phản đối gì.

[2.4] Như vậy, xét về chủ quyền đất ông T không có gì chứng minh mình là người có quyền sử dụng phần đất tranh chấp; về mặt thực tế, ông T không trực tiếp sử dụng phần đất. Về mặt pháp lý, đây là phần đất ven thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, do Nhà nước quản lý. Ông D hiện cũng đang sử dụng phần đất của Nhà nước. Do đó, không có căn cứ để buộc ông D phải giao trả phần đất cho ông T. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Minh T cũng không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T;

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 nguyên đơn ông Lê Minh T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07/4/2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP Cần Thơ;
- TAND Khu vực 11 – Cần Thơ;
- P. THADS KV11 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Mạc Thị Chiên