

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: 343/2026/DS-PT

Ngày: 17 – 4 – 2026

V/v “Tranh chấp yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất và buộc
tháo dỡ tài sản trả lại 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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Trần Thị Thanh Giang

- *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 Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 259/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản trả lại đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 398/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Nhật D, sinh năm 1974; địa chỉ: số E, ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* Huỳnh Thị Tuyết X, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (mất ngày 18/3/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X:

+ Bà Huỳnh Thị Tuyết T, sinh năm 1962; địa chỉ: số E, ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

+ Bà Huỳnh Thị Tuyết Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

+ Bà Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

+ Bà Huỳnh Thị Tuyết H, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

+ Ông Huỳnh Long H1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Tuyết T, sinh năm 1962; địa chỉ: số E, ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bà Huỳnh Thị Tuyết Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bà Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bà Huỳnh Thị Tuyết H, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Huỳnh Long H1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Trương Văn B, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Trương Nhựt T1, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bà Trương Ngọc D1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- Ông Trương Nhựt B1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp E, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Trương Nhật Á, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp P, xã N, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bà Trương Thị Mỹ P, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp D, xã L, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Tuyết T là người kế thừa tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trương Nhật D trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Gia đình ông có phần đất có diện tích 302m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ. Giáp ranh với phần đất của gia đình ông là đất của gia đình bà Huỳnh Thị Tuyết X thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ. Vào cuối năm 2017, giữa gia đình ông và gia đình bà Huỳnh Thị Tuyết X có tranh chấp về ranh đất và bà X đã khởi kiện ông ra Tòa án đối với phần đất có diện tích 15,6m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ.

Tuy nhiên, vào năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Long Phú (cũ) và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết X về việc đòi lại phần đất nói trên và xác định phần đất tranh chấp nói trên thuộc thửa đất số 15 của gia đình ông. Do lúc đó gia đình ông không am hiểu pháp luật nên đã không yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp nói trên. Ông nghĩ sự việc đã được giải quyết xong, nhưng thời gian gần đây khi ông trưng cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (cũ) xuống tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà X đã ra ngăn cản, không chịu phối hợp cắm ranh để đo đạc, gây trở ngại trong việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của gia đình ông nên ông yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp do ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng có diện tích 15,6m² là thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ; buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X có nghĩa vụ di dời tài sản trên phần đất tranh chấp là 01 cây cột đúc bằng xi măng và phần tường gạch được xây nổi từ căn nhà chính ra đến cây cột trả lại hiện trạng đất cho ông.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Huỳnh Thị Tuyết T trình bày: bà không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông D vì toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 15,6m² là thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Tuyết X thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 47. Mặc dù, việc xét xử trước đây như lời trình bày của nguyên đơn và đã có bản án và bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, theo bà hiểu thì nếu phía bà đồng ý ký giáp ranh cho ông D đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp 15,6m² thì bà phải đập bỏ một phần căn nhà của bà X (phần cột nhà) do đó bà không đồng ý. Trừ khi nào việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông D mà phần diện tích tranh chấp tính từ mép ngoài của cột nhà bà X sang phần đất ông D thì bà mới không tranh chấp nữa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết X là bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà

Huỳnh Thị Tuyết Đ, bà Huỳnh Thị Tuyết H và ông Huỳnh Long H1 cũng trình bày: không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông D vì toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 15,6m² là thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Tuyết X thuộc thửa đất số 6. Toàn bộ thửa đất nêu trên có nguồn gốc là của cha mẹ là ông Huỳnh Kim T2 và bà Cao Thị M tạo lập và quản lý từ trước đó. Sau khi ông T2 và bà M qua đời thì bà X là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, bà N, bà Đ, bà H và ông H1 không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

* Ông Trương Nhựt B1, bà Trương Thị Mỹ P và bà Trương Ngọc D1 trình bày: Phần đất tại thửa số 15 có nguồn gốc là của bà cố là bà Cao Tài T3, bà T3 để lại cho cha là ông Trương Văn C. Ông D sinh sống cùng với cha mẹ, sau khi cha mẹ chết thì ông D trực tiếp quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất được xây dựng từ năm 1986 đến nay. Phần đất này hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các ông, bà thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông D về việc đề nghị công nhận cho ông D phần đất đang tranh chấp có diện tích 15,6m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ vì từ trước đến nay các người anh, em còn lại trong gia đình đều thống nhất việc ông D được hưởng toàn bộ thửa đất nêu trên. Các ông, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác trong vụ án này.

- Ông Trương Nhựt T1 và ông Trương Nhựt Á1 trình bày: Phần đất tại thửa số 15 có nguồn gốc là của bà cố là bà Cao Tài T3, bà T3 để lại cho cha là ông Trương Văn C. Ông D sinh sống cùng với cha mẹ, sau khi cha mẹ mất thì ông D trực tiếp quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất được xây dựng từ năm 1986 đến nay. Phần đất này hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các ông thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông D về việc đề nghị công nhận cho ông D phần đất đang tranh chấp có diện tích 15,6m²; thuộc thửa đất số 15 vì từ trước đến nay các người anh em còn lại trong gia đình đều thống nhất việc ông D được hưởng toàn bộ thửa đất nêu trên. Các ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác trong vụ án này.

- Ông Trương Văn B trình bày: Phần đất tại thửa số 15 có nguồn gốc là của bà nội ông là bà Cao Tài T3, bà T3 để lại cho bà Huỳnh Thị X1 là mẹ ruột của ông. Sau khi bà X1 mất thì để lại cho gia đình ông D quản lý đến nay. Phần đất này hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D sinh sống cùng với cha mẹ, sau khi cha mẹ chết thì ông D trực tiếp quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất được xây dựng từ năm 1986 đến nay. Từ khi bà Cao Tài T3 cũng như đến cha mẹ ông chết hoàn toàn không có để lại di chúc và phần đất trên đến nay các đồng thừa kế cũng không có thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế theo quy định. Lý do phần đất và căn nhà này ông D đã trực tiếp sinh sống cùng cha mẹ của ông D là ông C và bà Lê Thị H2 và sau khi cha mẹ mất ông D vẫn quản lý sử dụng

mà không có thành viên nào trong gia đình tranh chấp. Phần đất này hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông D về việc đề nghị công nhận cho ông D phần đất đang tranh chấp có diện tích 15,6m² vì từ trước đến nay ông và các người anh em ông D còn lại trong gia đình đều thống nhất việc ông D được hưởng toàn bộ thửa đất nêu trên. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác trong vụ án này.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Nhựt D.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 15,6m²; tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ cho ông D (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/5/2018 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 – Cần Thơ).

1.2. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Tuyết X là bà Huỳnh Thị Tuyết T, bà Huỳnh Thị Tuyết Đ, bà Huỳnh Thị Tuyết N, bà Huỳnh Thị Tuyết H và ông Huỳnh Long H1 có nghĩa vụ di dời tài sản trên phần đất tranh chấp là 01 cây cột đúc bằng xi măng và phần tường gạch được xây nối từ căn nhà chính ra đến cây cột nằm trên phần đất có diện tích 15,6m²; tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ là thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ.

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 10 tháng 10 năm 2025 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà X là bà Huỳnh Thị Tuyết T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông D tuy xin vắng mặt nhưng có đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T.

- Bà T có yêu cầu Tòa án đo đạc lại và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- 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, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà X gồm các ông, bà N, bà Đ, bà H, đồng thời, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, những người liên quan khác ông Trương Văn B, ông Trương Nhật T1, bà Trương Ngọc D1, ông Trương Nhật B1, Trương Ngọc A, Trương Thị Mỹ P đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do khách quan nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà T:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định: Vào năm 2017, bà Huỳnh Thị Tuyết X (hiện đã mất) và ông Trương Nhật D phát sinh tranh chấp đối với phần đất có diện tích 15,6m² nêu trên. Bà X tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) buộc ông D phải tháo dỡ công trình, kiến trúc trả cho bà X phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 15,6m² vì cho rằng phần diện tích đất này thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 47; tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ bà là ông Huỳnh Kim T2 và bà Cao Thị M tạo lập được, quản lý canh tác từ trước. Sau khi cha mẹ mất thì bà Huỳnh Thị Tuyết X trực tiếp quản lý, sử dụng. Phía ông Trương Nhật D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X vì cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 47; tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ hiện nay chưa được cấp quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của bà cố là bà Cao Tài T3 cho cha mẹ của ông D là ông Trương Văn C và bà Lê Thị H2 (đều đã mất), ông C, bà H2 cho lại ông D quản lý, sử dụng cho đến nay, đến năm 2015, khi bà X xây dựng lại căn nhà thì bắt đầu phát sinh tranh chấp.

[2.2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST, ngày 11/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú (cũ) và Bản án dân sự phúc thẩm số: 67/2020/DS-PT, ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) xác định phần đất tranh chấp có diện tích 15,6m² là thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47; tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ do ông Trương Nhật D đang quản lý, sử dụng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết X. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên có đủ cơ sở xác định phần diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 15,6m² là thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ do ông D quản lý sử dụng.

[2.3] Tại nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 11/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú (cũ) và biên bản xem xét hiện trạng tài sản tranh chấp ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ thì trên phần đất tranh chấp hiện nay có công trình kiến trúc là 01 cây cột đúc bằng xi măng và phần tường gạch được xây nổi từ căn nhà chính ra đến cây cột nằm trên diện tích phần đất tranh chấp đã được xây dựng từ trước, hiện nay không nằm trong kết cấu chính của căn nhà bà X nên việc tháo dỡ không ảnh hưởng gì đến kết

cầu của căn nhà. Việc bà X xây dựng 01 cây cột và vách tường trên phần đất phần đất thuộc thửa 15 là không phù hợp việc sử dụng ranh giới giữa các thửa được quy định tại Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ trả lại hiện trạng thửa 15 cho ông D là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

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

[4] Về phần án phí:

[4.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm

[4.2] Phúc thẩm: Bà T phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi nên 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết X là bà Huỳnh Thị Tuyết T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà T được miễn, không có thu.

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.

Nơi nhận:

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

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh