

Bản án số: 279/2026/DS-PT  
Ngày: 07/4/2026.  
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng  
đất, yêu cầu mở lối đi.

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 Quốc Định.

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:**  
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 thụ lý số 346/2026/TLPT-DS ngày 1316 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 341/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966. Số CCCD: 09366002753. Địa chỉ: Khóm V, xã C, tỉnh An Giang. (Có mặt).

\* **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tiến C1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

- **Bi đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1987. Số CCCD: 093187009635. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951. (Có mặt).

2. Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1939. (Có mặt).

3. Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:*

\* *Nguyên đơn trình bày*: Ông Nguyễn Văn C là con trai ông Nguyễn Văn B1 (chết năm 2015) và bà Trương Thị H (chết năm 2014), anh trai của ông Nguyễn Văn M và là bác của bà Nguyễn Thị Kim K. Khi còn sống, cha mẹ ông C tạo lập được 15.438m<sup>2</sup> đất, tọa lạc tại: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, đã được UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 000534 ngày 11/12/1997 đứng tên hộ Nguyễn Văn B1. Cha, mẹ ông C và các thành viên trong hộ (trong đó có vợ chồng, con của ông Nguyễn Văn M cùng ký tên thống nhất) đã chia cho ông C 4.510m<sup>2</sup> dưới hình thức “tặng cho” (được tách ra từ thửa 1404, Giấy CNQSDĐ của hộ Nguyễn Văn B1). Hợp đồng tặng cho được chứng thực tại UBND xã T ngày 24/8/2010. Có đo đạc rõ ràng, có số đo từng cạnh và trong Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông C đứng tên, số vào sổ CH 00628 tại UBND huyện C ngày 21/12/2011.

Phần đất mà ông C nhận tặng cho và tách thửa là một phần của thửa 1404 có diện tích 9.668m<sup>2</sup> trong Giấy chứng nhận QSDĐ số 000534 do hộ Nguyễn Văn B1 đứng tên. Thửa 1404 là thửa đất độc lập, riêng biệt trong số 2 thửa đất được cấp cho ông Nguyễn Văn B1. Cũng tại thửa đất này, cha mẹ ông còn tách cho con gái là Nguyễn Thị B diện tích 2.218m<sup>2</sup>. Thửa 1404 còn lại 2.940m<sup>2</sup> và được đổi thành thửa 1939 tại trang 4 của Giấy CNQSDĐ đất số vào sổ 000534 ngày 11/12/1997 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ghi nhận rõ điều vào ngày 20/12/2011. Phần đất 2.940m<sup>2</sup> này ông Nguyễn Văn B1 đã tặng cho lại Nguyễn Thị Kim K đứng tên quyền sử dụng. Sau khi nhận đất vào năm 2011, do đi làm ăn xa nên ông C đã cho em ruột ông là Nguyễn Văn M mượn để sử dụng trồng cam đến 2016 thì trả lại. Khi ông M trả đất, ông C cho ông Lê Hoàng T mượn trồng rau đến nay.

Tháng 10/2023, ông C thuê dịch vụ đất đai làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C mới biết đất của ông chuyển đổi từ thửa 1908 thành thửa số 7, tờ bản đồ 4B thành tờ bản đồ 15 và diện tích đất chỉ còn 3.905,5m<sup>2</sup>, bị thiếu đến 604,5m<sup>2</sup>. Trong khi đó, ranh đất mà phía bà K sử dụng lại thay đổi theo hướng lấn qua đất của ông C khoảng 4m chiều rộng kéo dài hết phần đất của ông C (hơn 140m). Ngoài ra, khi cho đất cha mẹ ông C có chừa lại phần đất kích thước 30m x 2m làm lối đi chung cho các con trong đó có gia đình bà B, gia đình ông C. Đến nay bà K đã rào lại, lối đi chung không còn. Vì vậy, ông C yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim K trả lại cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất 604,5m<sup>2</sup> tại thửa 1908 tờ bản đồ 43 số vào sổ CH 00628 của UBND huyện C ngày 21/12/2011 do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên

hoà giải ngày 05/9/2025, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà K trả lại cho ông phần đất diện tích 570,7m<sup>2</sup> do ông C đứng tên chủ sử dụng thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim K phải mở lối đi chung, từ lối đi nội bộ vào đến đất của ông Nguyễn Văn C diện tích 54,0m<sup>2</sup> do bà K đứng tên quyền sử dụng, để ông C và gia đình có lối đi ra lộ và từ lộ đi vào phần đất của mình để canh tác.

- Đối với phần đất lối đi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Hoàng L ông C rút lại yêu cầu khởi kiện vì phần này giữa ông C và ông L không có tranh chấp gì.

\* *Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim K trình bày như sau:* Bà K là cháu và kêu ông Nguyễn Văn C bằng bác. Phần đất mà ông C kiện bà K có nguồn gốc là của ông nội là Nguyễn Văn B1 (chết năm 2015) tặng cho bà K và bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Trước đó, ông B1 cũng có cho đất ông C và bà Nguyễn Thị B, sau đó phần còn lại mới cho bà K. Phần đất ông C được tặng cho đã làm lại giấy chứng nhận mới vào năm 2023, nhưng diện tích thiếu so với giấy ông C được cấp năm 2011 nên ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 đi kiện bà K để đòi đất. Vì vậy, bà K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đối với yêu cầu mở lối đi của ông C, bà K cũng không đồng ý, vì lối đi hiện nay bà K vẫn cho ông C đi, bà K có làm hàng rào lưới B40 vì đất có trồng cây ăn trái, nhưng bà K có đưa chìa khoá cho ông C để khi cần đi thì mở cửa rào đi chứ không ngăn cản. Hiện nay ông C đã cho người khác thuê đất trồng rẫy và ông C đưa chìa khoá cho người này vào đất canh tác.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày như sau:* Bà B và ông C là chị em ruột, bà Nguyễn Thị Kim K là cháu kêu bằng cô, phần đất vị trí số (5) trên mảnh trích đo địa chính số 05-2025 lúc thẩm định, bà B có tranh chấp với bà K. Tòa án có hướng dẫn bà làm đơn, nhưng vì nghĩ quan hệ dòng họ nên bà không làm đơn. Nay bà B xác định bà không có tranh chấp gì với bà K, phần đất số 5 bà bỏ luôn. Đối với vụ án này, bà cũng không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng L trình bày như sau:* Ông L và ông C và bà K là hàng xóm với nhau. Phần đất tranh chấp số (3) diện tích 39,7m<sup>2</sup> và phần đất số (4) diện tích 4,20m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1405, tờ bản đồ số 4, loại đất CLN do hộ ông L đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Đối với phần đất này giữa ông L và ông C và bà K đã thỏa thuận lối đi chung và không còn tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C và bà K, ông L không có ý kiến gì, yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị Kim K đồng ý tháo dỡ hàng rào 2 và giao trả cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 570,7m<sup>2</sup>, yêu cầu ông C phải trả giá trị hàng rào 1 cho bà theo kết quả định giá. Bà K không đồng ý với yêu cầu mở lối đi của ông C vì bà vẫn đang cho ông C đi qua phần đất này, không có cản trở.

\* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 128/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2025, đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim K về việc đòi lại đất và yêu cầu mở lối đi.

Bà Nguyễn Thị Kim K có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào số 2 có chiều cao 1,6m dài 157,6m kết cấu trụ bê tông cốt thép đúc sẵn, trên lưới B40 trả lại cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 570,7m<sup>2</sup> thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Cần Thơ.

Ôn định hàng rào 1 cao 1,8m, dài 5,8m kết cấu trụ bê tông cốt thép, xây tường 10 trên phần đất diện tích 570,7m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả lại giá trị cho bà Nguyễn Thị Kim K với số tiền là 6.086.520 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu mở lối đi qua phần đất tranh chấp số 2 có diện tích 54,0m<sup>2</sup> thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, thành phố Cần Thơ của ông Nguyễn Văn C.

Đình chỉ xét xử yêu cầu mở lối đi qua của ông Nguyễn Văn C đối với phần đất số (3) và số (4) do hộ Lê Hoàng L đứng tên chủ sử dụng.

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

\* Ngày 03/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc mở lối đi và buộc bà K tự dỡ hàng rào, ông không đồng ý bồi thường phần hàng rào.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm.

Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc bị đơn tháo dỡ, di dời hàng rào, nguyên đơn không phải trả giá trị cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu mở lối đi tại phần đất số (2) có diện tích 54,0m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim K. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đều xác định không có cản trở ông C về việc đi lại và có giao chia khóa lại cho ông C và ông C giao chìa khoá cho ông Lê Hoàng T là người thuê đất của ông C. Ngoài ra, ông C cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc bà K cản trở ông C đi qua phần đất này để vào canh tác đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông C là có căn cứ.

[4]. Đối với yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả giá trị của hàng rào là 6.086.520 đồng, thấy rằng phần hàng rào trên phần đất 570,7m<sup>2</sup> mà bà K đồng ý trả lại cho ông C, kết cấu hàng rào lưới B40 và trụ đá bao gồm: hàng rào 1 cao 1,8m, dài 5,8m kết cấu trụ bê tông cốt thép, xây tường 10; hàng rào 2 cao 1,6m dài 157,6m kết cấu trụ bê tông cốt thép đúc sẵn, trên lưới B40. Như vậy hàng rào được xây dựng kiên cố, giá trị khá cao, nhằm để tránh gây thiệt hại, tốn kém chi phí khi tháo dỡ phần hàng rào này cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ phần hàng rào trên phần đất tranh chấp cho nguyên đơn được toàn quyền quản lý, sử dụng và nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị trên cho bị đơn là có căn cứ và đúng quy định.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở để chấp nhận một phần, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

[8]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được miễn án phí theo quy định.

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14- Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 214 Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

**Nguyễn Quốc Định**

