

Bản án số: 422/2025/DS-PT

Ngày 08 – 8 – 2025

V/v tranh chấp đòi lại 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 Nguyễn Quốc Định.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - 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 Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025, về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1943; địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2024). (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố

Cần Thơ).

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

1. Ông Nguyễn Văn Ô (vắng mặt).
2. Ông Đặng Văn C (vắng mặt).
3. Ông Đặng Thanh U (vắng mặt).
4. Ông Đặng Thanh N (vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt).
6. Bà Nguyễn Thúy V (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

7. Ông Đỗ Văn Mạnh, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị B, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Nguyên vào ngày 17/02/1995, ông Lê Văn G và bà Nguyễn Thị X là cha mẹ ruột của bà Lê Thị B, có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Đ và bà Huỳnh Thị E diện tích là 2.600m², trong phần đất có tổng diện tích là 3.150m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo biên bản xác minh (về nguồn gốc, diện tích, kích thước đo đạc cắm mốc ranh giới) vào ngày 20/5/1995 của Tổ địa chính ghi nhận số 176/XM.ĐĐ96 được sao chụp theo hồ sơ lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng số 644 ngày 11/4/2023. Lô đất có diện tích là 3.150m², thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Long Thạnh, xã Tân Long, huyện Thạnh Trị (nay là thị xã Ngã Năm), tỉnh Sóc Trăng; đất có nguồn gốc là của bà Trịnh Thị K khai phá trước năm 1975, sau năm 1975 bà Trịnh Thị K đã cho ông Lê Văn G. Sau đó, đến năm 1995 thì ông G đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Đ và bà Huỳnh Thị E với diện tích là 2.600m², phần đất thừa còn lại trong lô đất là 550m². Đến ngày 13/3/1995, ông G chết phần đất thừa còn lại trong lô đất là 550m² thì ông Đ, bà E chiếm luôn. Sau đó, mẹ ruột bà B là bà X có đòi lại diện tích đất thừa nói trên rất nhiều lần nhưng ông Đ, bà E cứ hèn lẩn hèn lượm hoài mà không trả kéo dài cho đến ngày hôm nay.

Nay bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn Đ và bà Huỳnh Thị E phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B phần đất diện tích 550m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trả lại phần đất theo số đo thực tế có diện tích là 207,5m².

- Bị đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 1995, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn G và bà Nguyễn Thị X phần đất thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi chuyển nhượng ông làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và canh tác liên tục không ai tranh chấp. Đến năm 2000, ông chuyển nhượng lại cho chị ông là bà Đỗ Thị O. Hiện bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng cho bà O đến nay gia đình ông không còn sử dụng nữa. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh U trình bày:

Năm 2000, mẹ ông là bà Đỗ Thị O có chuyển nhượng một phần đất của ông Đỗ Văn Đ, chuyển nhượng nguyên thửa và do mẹ ông đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện do mẹ ông chết nên ông là người đại diện giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mẹ ông chuyển nhượng từ năm 2000 đến nay là 24 năm không có tranh chấp. Nay việc bà Lê Thị B khởi kiện cho rằng đất của gia đình bà dư là ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Mạnh trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện ông Đặng Thanh U cho ông thuê lại để canh tác lúa. Giữa ông với ông U không có làm hợp đồng, do thuê hằng năm, mỗi năm giá là 2.000.000 đồng/công. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không ý kiến gì. Đối với việc thuê đất giữa ông với ông U sẽ tự thỏa thuận mà ông không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cũ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165 khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B về việc buộc bị đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Huỳnh Thị E trả lại phần đất diện tích 207,5m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 4,89m.
- + Hướng Tây giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 4,80m.
- + Hướng Nam giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 42,94m.
- + Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 528, có số đo 42,73m.

(Có sơ đồ kèm theo)

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

- Ngày 21/4/2025, nguyên đơn bà Lê Thị B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận vào ngày 23/4/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà B không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Năm 1995, cha mẹ vợ ông chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 2.600m², còn lại 550m² thì không có chuyển nhượng, nhưng cho ông Đ thuê canh tác và ông Đ chiếm luôn không đồng ý trả, nay đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B.*

+ *Bị đơn ông Đ cho rằng: Năm 1995, ông nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà B là toàn bộ thửa đất số 528, đến năm 2000 ông chuyển nhượng cho bà O toàn bộ thửa đất trên và bà O canh tác từ khi nhận chuyển nhượng tới nay, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà B.*

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M trình bày: Phần đất tranh chấp là do ông thuê canh tác, nên ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà B.*

+ *Các đương sự không 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 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, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị B vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn bà Huỳnh Thị Tền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ô, ông Đặng Văn C, ông Đặng Thanh U, ông Đặng Thanh N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thúy V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do hoặc bất khả kháng; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử

vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 09/4/2025 theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Xét thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phía nguyên đơn và các bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lê Văn G và bà Nguyễn Thị X (cha mẹ của nguyên đơn). Đến năm 1995, cha mẹ nguyên đơn chuyển nhượng lại cho các bị đơn. Đây là tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng cha mẹ nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho các bị đơn phần đất có diện tích 2.600m² trong tổng diện tích 3.150m², thuộc thửa đất số 528, phần diện tích còn lại là 550m² thì các bị đơn đã lấn chiếm sử dụng luôn. Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo sự thống nhất chỉ ranh của các đương sự thì có tổng diện tích còn lại là 207,5m². Theo bị đơn phần đất tranh chấp do bị đơn nhận chuyển nhượng của cha mẹ nguyên đơn vào năm 1995. Đến năm 2000, thì bị đơn chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Thị O và hiện phần đất tranh chấp các bị đơn không còn quản lý, sử dụng. Thấy rằng, theo thẩm định tại chỗ thì xung quanh phần đất đều có bờ mẩu và trụ đá làm ranh; từ khi các bị đơn nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định, đến năm 2000 chuyển nhượng lại cho bà O và gia đình bà O sử dụng cho đến nay không có xảy ra tranh chấp. Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là có yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm nhiều lần nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Mặt khác, cũng theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất thửa đất số 528 thực tế có nguồn gốc là của bà Trịnh Thị K khai phá. Đến năm 1975, thì bà K cho lại ông G và bà X. Ngoài phần đất thuộc thửa đất số 528 thì ông G và bà X không còn phần đất nào khác giáp với phần đất tranh chấp. Các đương sự cũng đều thừa nhận mục đích sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 528 từ trước đến nay là đất ruộng, canh tác lúa nước. Vì vậy, nếu chừa lại phần đất có diện tích 550m² thì cũng không đảm bảo mục đích sử dụng đất và thực tế phía nguyên đơn đã không còn sử dụng phần đất tranh chấp từ khi chuyển nhượng vào năm 1995 đến nay, nên phía nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng ông G và bà X còn chừa lại phần đất có diện tích 550m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 207,5m²) là không có căn cứ. Mặt khác, phần đất tranh chấp các bị đơn cũng không còn quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho tới nay. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc các bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 207,5m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

[4] Từ những phân tích tại mục [3] nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của bà B và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà B sinh năm 1946 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Cần Thơ) là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Huỳnh Thị E trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 207,5m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 4,89m. Hướng Tây giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 4,80m. Hướng Nam giáp ông Nguyễn Văn T, có số đo 42,94m. Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa đất số 528, có số đo 42,73m.

(Sơ đồ hiện trạng thửa đất đã gửi kèm theo bản án dân sự sơ thẩm).

2.2. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc nguyên đơn bà Lê Thị B phải chịu với tổng số tiền là 14.950.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và bà Lê Thị B đã nộp xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự 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 7;
- THADS Khu vực 7;
- 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