

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: 1342/2026/DS-PT
Ngày 16-9-2026
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: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Trung

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Thư - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 16 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1259/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1662/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần Đ Mới.

Địa chỉ: Số D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1988 (có mặt).

2. Bà Đặng Hồ Ngọc T1, sinh năm 1999 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số G, đường số C, Khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2026).

- **Bị đơn:** Bà Đoàn Thị Bé T2, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Xuân G, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số A, phố K, phường Y, Thành phố Hà Nội (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Văn V, Luật sư, Công ty L, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975 (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị Bé T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, Công ty cổ phần D (sau đây gọi tắt là Công ty) trình bày:

Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố C giao 130.268,7m² đất tại Dự án Khu thương mại và dân cư huyện V theo Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 09/11/2020.

Trên phần đất được giao, bà Đoàn Thị Bé T2 đang quản lý, sử dụng và xây dựng nhà, hàng rào, trồng cây lâu năm trên diện tích đo đạc thực tế 1.658,7m²; đồng thời xây tường gạch bao quanh 02 nền B4-28 và B4-30, mỗi nền 100m².

Công ty yêu cầu Tòa án buộc bà Bé T2 trả lại diện tích 1.658,7m² và 200m² thuộc 02 nền B4-28, B4-30; đồng thời tháo dỡ nhà, hàng rào và các tài sản khác trên diện tích 1.658,7m² để hoàn trả mặt bằng cho Công ty. Công ty thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024 và Bản trích đo địa chính số 498/VPĐKĐĐ xác nhận ngày 01/8/2024.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đoàn Thị Bé T2 trình bày:

Sau giải phóng, gia đình bà T2 có quản lý, sử dụng ổn định tổng diện tích 14.502m² thuộc tờ bản đồ số 11, gồm các thửa 41, 42 và 112 tại ấp Q, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay thuộc ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ. Ngoài ra, gia đình bà còn sử dụng ổn định phần đất liền kề khoảng 2.500m².

Năm 2005, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 3944/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng trụ sở các cơ quan hành chính huyện V. Ủy ban nhân dân huyện V sau đó ban hành Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 22/11/2005 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà với tổng số tiền 448.096.446 đồng. Ngày 30/12/2005, UBND huyện V ban hành Quyết định số 2542/QĐ-UBND, thu hồi 6.440,62m² đất của hộ bà; phần diện tích còn lại bà được tiếp tục sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478/QSĐĐ.

Ngày 28/8/2007, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00040/QSĐĐ đối với diện tích còn lại 3.057,38m². Tuy nhiên, theo bà, diện tích thực tế quản lý, sử dụng là 2.721,72m², phần đất dư do bà bồi đắp lung vũng

nhưng chưa đăng ký bổ sung và vẫn sử dụng ổn định. Bà cho rằng Công ty chưa có căn cứ xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này; việc ông Nguyễn Văn D tự ý san lấp một phần đất của bà dẫn đến bà phải bao chiếm lại phần đất gốc, trong đó có 02 nền B4-28 và B4-30 để làm cơ sở hoán đổi khi có thỏa thuận.

Bà Bé T2 cho rằng đối với phần đất bị thu hồi, bà chưa được giải quyết đầy đủ chính sách tái định cư; ngoài ra còn 234,6m² đất trong khu thương mại theo Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 10/8/2006 mà Nhà nước không thu hồi nhưng yêu cầu Công ty phải thương lượng với bà. Bà cho rằng dự án được thực hiện theo cơ chế thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Công ty chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích dự án và cũng chưa thỏa thuận với bà về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Tại bản tự khai bổ sung, bà Bé T2 tiếp tục cho rằng diện tích đất thực tế tăng so với giấy chứng nhận là do bà bồi đắp lung vũng và sử dụng ổn định từ trước đến nay; bà cho rằng Công ty khởi kiện do thấy diện tích đất thực tế của bà lớn hơn diện tích trên giấy chứng nhận, trong khi phần đất này chưa được bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N trình bày đang ở nhờ trên phần đất tranh chấp để trông coi; nhà và tài sản trên đất thuộc bà Đoàn Thị Bé T2. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên toàn sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định toàn bộ diện tích 1.657,8m² tại vị trí A và 200m² thuộc 02 nền B, B4-30 đều nằm trong diện tích đất Công ty được UBND thành phố C giao theo Quyết định số 2519/QĐ-UBND. Công ty cho rằng phần đất tranh chấp đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường và sau đó điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B T2; bà Bé T2 không khiếu nại và tiếp tục sử dụng giấy chứng nhận được cấp lại để giao dịch, thế chấp. Do đó, Công ty xác định bà Bé T2 đang chiếm giữ phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp nên chưa đủ cơ sở pháp lý để khởi kiện. Đối với 02 nền B4-28 và B4-30, bị đơn cho rằng có nguồn gốc từ phần đất hợp pháp của bà Bé T2 thuộc thửa 41, 42; sau khi thu hồi, các nền này được Công ty P trong quá trình thực hiện dự án.

Bị đơn cũng cho rằng Công ty chưa thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bé T2 theo cơ chế thỏa thuận của dự án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Đ Mới.
2. Buộc bà Đoàn Thị Bé T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, cùng có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản trả lại phần đất tranh chấp được thể hiện trong phần (A) bản trích đo địa chính, diện tích theo đo đạc thực tế là: 1.658,7m², đất thuộc dự án và diện tích 100m², loại đất ODT, thuộc lô nền B4 - 28, 100m² loại đất ODT, thuộc lô nền B4 - 30, đất thuộc khu dân cư và trung tâm thương mại huyện V (cũ), thành phố Cần Thơ, nay thuộc xã V, thành phố Cần Thơ cho Công ty cổ phần Đ Mới.
3. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá ngày 17/01/2024 do Tòa án thành lập đoàn và Bản trích đo địa chính số 498/VPĐKĐĐ của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, xác nhận ngày 01/08/2024 để xác định phần đất tranh chấp, giao trả và để thi hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự. Top of F

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, bị đơn bà Đoàn Thị Bé T2 kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận như sau: Công ty Đ Mới chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nên không có quyền khởi kiện để đòi đất. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 với diện tích cấp lại là chưa chính xác. Đối với hai lô đất số 28-30 là đất của bà T2 chưa được bồi thường. Bà T2 không có ký tên vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Bà N chỉ là người ở nhờ, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N tháo dỡ tài sản là không có căn cứ. Việc cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện V vào tham gia tố tụng và không trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận như sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án. Việc cơ quan có thẩm quyền thu hồi và chỉnh lý Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà T2 là phù hợp diện tích được cấp ban đầu. Việc bà T2 kháng cáo là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Bé T2 được nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Đoàn Thị Bé T2, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C, Công ty cổ phần Đ Mới đã được giao 130.268,7 m² đất đợt 3 để xây dựng Dự án Khu thương mại và dân cư huyện V (cũ), thành phố Cần Thơ.

[3] Đối với phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng bao gồm diện tích 1.658,7 m² (vị trí A) và 200 m² (thuộc các lô nền B4-28 và B4-30): Trước đây Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) đã ban hành Quyết định thu hồi đất số 2542/QĐ-UBND ngày 30/12/2005 và Quyết định chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 2313/QĐ-UBND ngày 22/11/2005 đối với hộ bà Đoàn Thị Bé T2. Bị đơn đã nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ theo chi trả của Nhà nước. Đồng thời, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện thủ tục chỉnh lý, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00040/QSĐĐ ngày 28/8/2007 cho bà Bé T2 đối với phần diện tích còn lại (3.057,38m²). Bà Bé T2 đã nhận giấy chứng nhận mới, không khiếu nại và đã sử dụng giấy này để thế chấp tại tổ chức tín dụng.

[4] Do đó, phần diện tích 1.658,7 m² và diện tích thuộc 02 lô nền B4-28, B4-30 đã hoàn tất thủ tục thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố C giao cho Công ty cổ phần Đ Mới quản lý, thực hiện dự án hợp pháp. Việc nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng lô nền/toàn bộ dự án là thủ tục hành chính tiếp theo trong quá trình triển khai dự án, không làm mất đi quyền quản lý, sử dụng hợp pháp và quyền khởi kiện yêu cầu bảo vệ tài sản/quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Bà Bé T2 cho rằng phần đất tranh chấp là đất dư do bà tự bồi đắp lung vũng thuộc thửa 41 và căn cứ vào Mảnh trích đo ngày 29/5/2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn T3 thực hiện. Tuy nhiên, kết quả đo đạc này do bị đơn tự

đơn phương thuê thực hiện, không có sự tham gia, chứng kiến hay thống nhất của nguyên đơn và cơ quan quản lý đất đai địa phương.

[6] Ngược lại, Bản trích đo địa chính số 498/VPĐKĐĐ ngày 01/8/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập theo quyết định trưng cầu của Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác vị trí, ranh giới phần đất tranh chấp (1.658,7 m² và 200 m² thuộc lô B, B4-30) hoàn toàn trùng khớp với phần diện tích Nhà nước đã thu hồi, bồi thường của bà Bé T2 và giao cho nguyên đơn.

[7] Mặt khác, chính bị đơn cũng đã thừa nhận tại bản tự khai về việc tự bao chiếm 02 lô nền B4-28 và B4-30 “đề tự vệ”. Kết luận giám định số 38/KL-KTHS ngày 19/3/2026 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng khẳng định chữ ký của bà Bé T2 trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024 là thật.

[8] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn bà Đoàn Thị Bé T2 (cùng người ở đậu là bà Nguyễn Thị N) có hành vi bao chiếm trái phép diện tích đất nêu trên của nguyên đơn và buộc di dời, tháo dỡ tài sản để trả lại đất là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Việc bà Bé T2 cho rằng mục đích thu hồi đất ban đầu là làm Khu hành chính nhưng sau đó lại giao cho nguyên đơn làm Khu thương mại và dân cư, cũng như việc bà cho rằng chưa nhận đủ chính sách tái định cư, chưa thỏa thuận chuyển nhượng: Đây là các quan hệ pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai và việc thực hiện quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu không đồng ý với các quyết định hành chính hay hành vi hành chính liên quan đến bồi thường, tái định cư, bị đơn có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện bằng vụ án hành chính độc lập theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính, không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án tranh chấp dân sự này.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Bé T2 là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Nhận định như nêu trên cũng là cơ sở để Hội đồng xét xử không chấp nhận luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Chấp nhận ý kiến của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn.

[12] Về án phí phúc thẩm: do bà Bé T2 là người cao tuổi (sinh năm 1959) và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bé T2.

[13] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ và đúng theo quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Bé T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho bà Đoàn Thị Bé T2.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 4 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng