

**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: 127/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 3 - 2026

V/v tranh chấp chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản xây dựng nhà; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 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 Phạm Văn Hùng.

Bà Võ Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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:
Ông Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 549/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản xây dựng nhà; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 922/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị Mía L, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã V, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lâm Thị Hằng N, sinh năm 1988; địa chỉ: Khu vực 3, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2026), (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Ong Thị C, sinh năm 1967 (có mặt).
2. Ông Trần Công T, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công T: Bà Ong Thị C, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã V, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bạch Sỹ C (có mặt) và ông Bạch Sỹ B (vắng mặt), là Luật sư của Văn phòng Luật sư BS, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 181/9, đường Nguyễn T, phường P, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).
2. Ông Lý K, sinh năm 1951 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
3. Bà Lý Thị D, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp T, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).
4. Bà Lý Sà R (vắng mặt).
5. Bà Lý Thị S (vắng mặt).
6. Ông Lý U (vắng mặt).
7. Bà Lý Thị U' (vắng mặt).
8. Bà Lý Thị Y (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

- Người kháng cáo: Ông Trần Công T và bà Ong Thị C, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/5/2023 (BL số 01) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến Thuận trình bày:

Bà L sở hữu hai phần đất bao gồm diện tích 150,5m², thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07 và diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07 (tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4), cùng tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) vào ngày 09/01/2014 do bà Thạch Thị Mia L đứng tên. Vào cuối tháng 01/2023, bà L thấy căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 929 và 932 đã

xuống cấp nghiêm trọng nên bà L tiến hành phá bỏ nhà cũ để xây mới; phần nhà đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà L không có liên quan đến bà Ong Thị C. Khi bà L chuẩn bị xây dựng nhà mới thì bà C cùng con trai là ông Trần Công T có hành vi ngăn cản, chống phá không cho bà L xây sửa lại nhà, bà C cho rằng phần đất diện tích 150,5m², thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07 và diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07 (tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4) nói trên là của bà C. Sự việc trên bà L đã làm đơn yêu cầu UBND xã Vĩnh Hải tiến hành hòa giải nhưng không X, phía bà C vẫn ngăn cản bà L xây nhà trên phần đất của bà L đứng tên.

Nay bà Thạch Thị Mia L yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ xem xét, giải quyết: Buộc bà Ong Thị C và ông Trần Công T phải chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản việc bà L xây nhà trên phần diện tích đất 150,5m², thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07 và diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, cùng tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ), vì hai thửa đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà L không có liên quan gì đến gia đình bà C. Đến ngày 03/01/2024, bà L có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07, diện tích 150,5m², cùng tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ong Thị C và ông Trần Công T phải chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản việc bà L xây nhà trên phần đất diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ, vì đây là phần đất của bà L.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 06/5/2024 (BL số 85), Đơn phản tố bổ sung ngày 23/12/2024 (BL số 131-132) của ông Trần Công T cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công T là bà Ong Thị C trình bày:

Ông Trần Công T và mẹ là bà Ong Thị C hoàn toàn không biết và không có tranh chấp gì đến phần diện tích đất 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do đó bà L cho rằng ông Công T và bà C có hành vi ngăn cản, chống phá không cho bà L xây sửa lại nhà là không đúng sự thật. Về diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4), bà L cho rằng thửa đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà L không có liên quan gì đến gia đình bà C là không đúng sự thật. Bởi vì, thửa đất tranh chấp trên có nguồn gốc là của ông Ong Học X, sinh năm 1961 đang sống chung và đăng ký hộ khẩu với gia đình bà C tại hộ bà C đứng tên chủ hộ, tặng cho ông Công T vào năm 2015 (ông X là ông chú của ông Công T). Trong giấy tặng cho đất ông X có ghi nội dung “Do tôi không vợ, không con nên nay tôi đồng ý tặng cho cháu tôi tên Trần Công T, sinh ngày 08/02/1996, CMND số: 366225855, do Công an Sóc Trăng cấp ngày 23/01/2015, cư ngụ tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất 2.500m², trên đất còn có căn nhà cấp 4 của tôi và chòm mả ở sau nhà có 04 ngôi mộ của ông bà, phía Tây căn nhà của tôi là miếng đất cho ông Lý Ê mượn cất nhà ở tạm (ngang 07m, dài 12m), đến khi ông Lý Ê qua

đòi thì trả lại cho ông Công T”. Sau khi ông Lý Ê chết, căn nhà đóng cửa không ai ở, nên ông Công T muốn lấy lại đất để sử dụng thì bà L không phải là con cháu của ông Lý Ê ngang nhiên kéo vật tư về để xây lại căn nhà, ông Công T và mẹ là bà C ngăn cản thì xảy ra tranh chấp, lúc đó bà C mới phát hiện bà L đã làm thủ tục đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (đất của ông X tặng cho ông Công T) diện tích là 138,3m², trong đó có căn nhà và mồ mả ông bà của ông Công T. Trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 061693, do UBND thị xã Vĩnh Châu cấp cho bà L ghi rõ nguồn gốc sử dụng “Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L là không đúng quy định của pháp luật, vì thửa đất trên hiện do ông Công T và gia đình ông Công T đang quản lý, sử dụng từ năm 1990 đến nay. Ông Công T yêu cầu bà L phải chứng minh đầy đủ tài liệu, chứng cứ bà L nhận chuyển nhượng đất của ai và trên thửa đất có mồ mả ông bà của ông Công T, sao bà L lại đăng ký lên mục đích sử dụng là đất thổ cư 100% diện tích.

Nay tại phiên tòa, bà C là người đại diện theo ủy quyền của ông Công T yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Mía L, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 061693, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ), do UBND thị xã Vĩnh Châu cấp cho bà L và buộc bà L phải trả lại cho ông Công T diện tích đất nêu trên để ông Công T được đăng ký QSDĐ theo quy định.

Đến ngày 23/12/2024, bị đơn ông Công T có yêu cầu phản tố bổ sung như sau: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BM 0614217, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ), do UBND thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lý Ê vào ngày 16/01/2013. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lý Ê và bà L lập ngày 19/11/2013. Công nhận phần đất có diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Công T.

- Theo Tờ trình bày ý kiến ngày 12/7/2023 (BL số 32-33) cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Ông Thị C trình bày:

Ông Trần Công T (con trai bà C) và bà C hoàn toàn không biết và không có tranh chấp gì đến phần đất diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07 (tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4), tọa lạc tại ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu; thửa đất trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà L không có liên quan gì đến gia đình bà C là không đúng sự thật. Vì thửa đất tranh chấp trên có nguồn gốc là của ông Ong Học X, sinh năm 1961 đang sống chung và đăng ký hộ khẩu với gia đình bà C tại hộ bà C đứng tên chủ hộ, tặng cho ông Công T vào năm 2015 (ông X là ông chú của Công T). Trong giấy tặng cho đất ông X có ghi nội dung: “Do tôi không vợ, không con nên nay tôi đồng ý tặng cho cháu tôi tên: Trần Công T, sinh ngày 08/02/1997, CMND số: 366225855, do CA Sóc Trăng cấp ngày 23/01/2015, cư ngụ tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất 2.500m², trên đất có căn nhà cấp 4 của tôi và chòm mả ở sau nhà có 04 ngôi mộ của ông bà, về phía Tây căn nhà của tôi là miếng đất cho ông

Lý Ê mượn cất nhà ở tạm (ngang 07m, dài 12m), đến khi ông Lý Ê qua đời thì trả lại cho ông Công T”. Sau khi ông Lý Ê chết, căn nhà đóng cửa không ai ở, nên bà C muốn lấy lại đất để sử dụng thì bà L không phải là con cháu của ông Lý Ê ngang nhiên kéo vật tư về để xây lại căn nhà, ông Công T và bà C ngăn cản thì xảy ra tranh chấp, lúc đó mới phát hiện bà L đã làm thủ tục đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (đất của ông X tặng cho Công T) diện tích là 138,3m², trong đó có cả nhà và mồ mả của ông bà gia đình bà C. Trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 061693, do UBND thị xã Vĩnh Châu cấp cho bà L ghi rõ nguồn gốc sử dụng “Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L là không đúng quy định pháp luật, vì thửa đất trên hiện do con bà C là ông Công T và gia đình bà C đang quản lý, sử dụng từ năm 1990 đến nay. Nay bà C yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc ông Công T và bà C phải chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản việc bà L xây nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V vắng mặt tất cả các buổi giải quyết của Tòa án, nên không có ý kiến trình bày.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 224, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự; căn cứ khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 47 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024; căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Mia L đối với bị đơn ông Trần Công T và bà Ong Thị C.

Buộc bị đơn ông Trần Công T và bà Ong Thị C phải chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản việc bà Thạch Thị Mia L xây nhà trên phần diện tích đất 138,3m², thuộc thửa đất số 56 (932) tờ bản đồ số 110 (07), tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) do bà Thạch Thị Mia L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với nhà bà Ong Thị C và bà Mia L chỉ ranh, có số đo 10,51m + 9,58m. Hướng Tây giáp đất ông Ong Văn E, có số đo 10,58m + 9,58m. Hướng Nam giáp đất của bà Ong Thị C và ông Trần Công T đang quản lý, có số đo 6,82m. Hướng Bắc giáp lộ Nam Sông Hậu, có số đo 6,93m. Tổng diện tích: 138,3m².

2. Đình chỉ giải quyết đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 061693, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ), do Ủy ban nhân dân thị xã

Vĩnh Châu cấp cho bà Thạch Thị Mía L vào ngày 09/01/2014; yêu cầu buộc bà Thạch Thị Mía L phải trả lại cho ông Trần Công T diện tích đất nêu trên để ông Trần Công T được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 0614217, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thợ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lý Ê vào ngày 16/01/2013; yêu cầu Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Ê và bà Thạch Thị Mía L lập ngày 19/11/2013 và yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thợ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần Công T.

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

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

Ngày 02/10/2025, bị đơn ông Trần Công T và bà Ong Thị C có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 06/10/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ, để xác minh, thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án theo trình tự, thủ tục chung.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Bị đơn không chứng minh được nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp là của ông X và ông X tặng cho bị đơn ông Công T. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L đúng hay sai không liên quan đến các bị đơn, vì không phải đất của các bị đơn, trên đất tranh chấp không có mồ mả. Vợ ông Lý Ê đã chết, ông Lý Ê có 07 người con, trong đó có ông Lý K (chồng bà L), phần đất tranh chấp ông Lý Ê quản lý, sử dụng đến năm 2013 ông Lý Ê chết thì bà L quản lý, sử dụng cho tới nay, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

+ *Bị đơn bà C và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Công T không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Thửa đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 2.500m² của ông X tặng cho ông Công T vào năm 2015, phần đất này từ trước tới nay ông X và ông Công T vẫn chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông X cho ông Lý Ê mượn cất nhà ở khoảng năm 1996, ông X chết năm 2021, từ ranh tường xây ra phía sau khoảng 01m là mộ ông của ông X, trên đất tranh chấp có 04 ngôi mộ của người thân ông X, bà không yêu cầu thẩm định lại đối với đất tranh chấp; nay giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị D trình bày:* Bà là con ông Lý Ê, ông Lý Ê chết năm 2021, vợ ông Lý Ê chết năm 2019, có tất cả 07 người con. Bà đồng ý tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã có những nhận định không đúng đối với các chứng cứ, chỉ căn cứ vào các nhân chứng do chính nguyên đơn cung cấp, nhưng cũng không xem xét đầy đủ về lời khai của các nhân chứng, các nhân chứng tự nhận có mua bán đất qua lại với nhau và với gia đình bà Hằng, nhưng không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định phần đất diện tích 2.500m² của ông X, theo ông Lý Thoát xác nhận ông Lý Ê chết năm 2010, còn Giấy chứng tử xác định ông Lý Ê chết ngày 02/10/2013, nhưng ngày 19/11/2013 lại chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho bà L là giả mạo chữ ký, vì ông Lý Ê đã chết. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ, con ông Lý Ê vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn; nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Công T và bà C và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn bà Thạch Thị Mia L có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Trần Công T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý K vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn là ông Bạch Sỹ B, Ủy ban nhân dân xã V, bà Lý Sà R, bà Lý Thị S, ông Lý U, bà Lý Thị U, bà Lý Thị Y đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Công Tư và bà C là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Công T và bà C về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ. Xét thấy, khi kháng cáo các bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ, con của ông Lý Ê vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thì thấy rằng việc bị đơn ông Công T phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Lý Ê ngày 16/01/2013 và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lý Ê và bà L lập ngày 19/11/2013, đối với thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, là có liên quan đến ông Lý Ê, nhưng ông Lý Ê đã chết và vợ ông Lý Ê là bà Thạch Thị J cũng đã chết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông Lý Ê vào tham gia tố tụng là chưa đúng, nên Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa các con của ông Lý Ê gồm: Ông Lý K, bà Lý Thị D, bà Lý Sà R, bà Lý Thị S, ông Lý U, bà Lý Thị U và bà Lý Thị Y vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Lý K, bà Lý Thị D đồng ý tham gia từ giai đoạn phúc thẩm, những người còn lại thì không có ý kiến phản đối, nên Hội đồng xét xử xác định việc đưa những người vừa nêu vào tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật TTDS. Còn việc các bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xem xét, đánh giá cho đầy đủ, phù hợp với các chứng cứ đã thu thập, nên các bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về xem xét đánh giá chứng cứ để giải quyết vụ án:

[4.1] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn bà L cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lý Ê đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên đất có 01 căn nhà, đến năm 2013 bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý Ê và được UBND thị xã Vĩnh Châu cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào tháng 01/2024, nguyên nhân tranh chấp là do bà L dỡ căn nhà cũ do nhà bị xuống cấp định xây dựng lại căn nhà mới thì phát sinh tranh chấp. Đối với ông Công T và bà C thì cho rằng nguồn gốc đất là của ông X tặng cho ông Công T theo giấy tặng cho đất ngày 01/02/2015, với tổng diện tích 2.500m². Trong đó, có phần đất đang tranh chấp trước đây ông X cho ông Lý Ê mượn cất nhà ở khoảng năm 1996, sau khi ông Lý Ê chết thì trả lại cho ông Công T. Sau khi ông Lý Ê chết thì căn nhà đóng cửa không ai ở, ông Công T muốn lấy đất lại để sử dụng thì xảy ra tranh chấp.

[4.2] Ngoài lời trình bày ra thì ông Công T và bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông X nằm trong tổng diện tích 2.500m² mà ông X tặng cho ông Công T theo giấy tặng cho đất ngày 01/02/2015 (BL số 89). Mặc dù, theo giấy tặng cho đất ông X có nêu “Về phía Tây căn nhà của tôi là miếng đất cho ông Lý Ê mượn cất nhà ở tạm (ngang 07m, dài 12m), có Trưởng ban nhân dân ấp là ông Ngô Á xác nhận, nhưng tại Biên bản xác minh ngày 19/3/2025 (BL số 145) ông Á xác định đối với giấy tặng cho đất đề ngày 01/02/2015 thì bà C có đem lại nhà nhờ ông Á ký xác nhận với tư cách là người làm chứng là cho đất chòm mả phía sau nhà chứ không phải cho căn nhà gắn liền với đất tranh chấp. Theo Biên bản xác minh ngày 19/3/2025 (BL số 143) ông Huỳnh Văn P

cho rằng trước đây ông chỉ ký chứng kiến có 04 ngôi mộ, còn về nguồn gốc đất cũng như việc ông X cho đất ông Công T thế nào thì ông P không biết. Mặt khác, gia đình bà L không thừa nhận có việc mượn đất cất nhà ở như phía bị đơn trình bày, các bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất đang tranh chấp là do ông X cho ông Lý Ê mượn cất nhà ở tạm. Tuy nhiên, qua giấy tặng cho đất vừa nêu và lời thừa nhận của các bị đơn thì có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp là do ông Lý Ê cất nhà ở từ khoảng năm 1996, sau này ông Lý Ê chuyển nhượng lại cho con dâu là bà L. Phía ông X và các bị đơn không có quản lý, sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp. Ngoài ra, tại các Biên bản xác minh cùng ngày 19/3/2025, những người làm chứng gồm: ông Lý Ký H (BL số 141), bà Trần Thị Á (BL số 144), ông Ngô Á (BL số 145), ông Dương Văn E (BL số 146), ông Ngô Q (BL số 147) đều xác định: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông Lý Ê nhận chuyển nhượng của người khác và sau này thì chuyển nhượng lại cho bà L, bà L quản lý, sử dụng cho đến khi bà L tháo dỡ căn nhà cũ của ông Lý Ê để xây dựng nhà mới thì phát sinh tranh chấp với gia đình bà C.

[4.3] Quá trình quản lý, sử dụng thì đến ngày 04/12/2012 ông Lý Ê đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2013, đối với thửa đất số 932, tờ bản đồ sôp 07 (BL số 112 – 121), lúc này ông Lý Ê vẫn còn sống (ông Lý Ê chết ngày 16/10/2013). Sau đó, ông Lý Ê chuyển nhượng đất cho bà L, bà L đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014, đối với thửa đất số 932, tờ bản đồ sôp 07 (BL số 98 – 107).

[4.4] Theo Văn bản số 267/CCTT.CNVC ngày 09/4/2025 (BL số 154 - 156) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu xác định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Ê là đúng theo quy định pháp luật và không xảy ra tranh chấp với ai. Ngoài ra, theo Văn bản số 210/CCTT-CNVC ngày 05/3/2024 (BL số 68) xác định nguồn gốc đất tranh chấp bà L nhận chuyển nhượng từ ông Lý Ê, khi thực hiện hợp đồng bên chuyển quyền là ông Lý Ê và bên nhận chuyển quyền là bà L không có yêu cầu đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất, trong thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của bà Ong Thị C.

[4.5] Mặc dù, các bị đơn cho rằng khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Lý Ê đã chết, nên việc chuyển nhượng đất là không hợp pháp. Tuy nhiên, như nhận định ở phần trên thì phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lý Ê nhận chuyển nhượng và sau đó thì chuyển nhượng lại cho bà L, không phải đất của ông X và ông X tặng cho ông Công T, nên các bị đơn không có quyền yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lý Ê và bà L, nếu có yêu cầu thì những người thừa kế của ông Lý Ê mới có quyền yêu cầu và Tòa án đã đưa những người thừa kế của ông Lý Ê vào tham gia tố tụng, họ không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đất vừa nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.6] Tại phiên tòa, bà C cho rằng trên đất tranh chấp có 04 ngôi mộ của người thân ông X, nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023 thì bà C xác định trên đất tranh chấp có 02 ngôi mộ của cha và mẹ ông X đã lặn gần bằng mặt đất, chỉ có gạch ống xây bao quanh. Tuy nhiên, cũng tại Biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ xác định có một phần đất xây gạch ống bao quanh khoảng 01m, không có cơ sở xác định là mồ mả. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C cũng không yêu cầu xem xét, thăm định tại chỗ lại đối với phần đất tranh chấp, nên không có cơ sở để xác định trên đất tranh chấp có mồ mả.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Công T và bà C là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên các bị đơn ông Công T và bà C mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Công T và bà C và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Trần Công T và bà Ong Thị C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản xây dựng nhà; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị Mia L đối với bị đơn ông Trần Công T và bà Ong Thị C.

- Buộc bị đơn bà Ong Thị C và ông Trần Công T phải chấm dứt mọi hành vi lấn chiếm, ngăn cản việc bà Thạch Thị Mia L xây nhà trên phần diện tích đất 138,3m², thuộc thửa đất số 56 (932) tờ bản đồ số 110 (07), tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) do bà Thạch Thị Mia L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với nhà bà Ong Thị C và bà Mia L chỉ ranh, có số đo 10,51m + 9,58m. Hướng Tây giáp đất ông Ong Văn E, có số đo 10,58m + 9,58m. Hướng Nam giáp đất của bà Ong Thị C và ông Trần Công T đang quản lý, có số đo 6,82m. Hướng Bắc giáp lộ Nam Sông Hậu, có số đo 6,93m. Tổng diện tích: 138,3m².

2.2. Đình chỉ giải quyết đối với thửa đất số 929, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 061693, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ), do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho bà Thạch Thị Mia L vào ngày 09/01/2014; yêu cầu buộc bà Thạch Thị Mia L phải trả lại cho ông Trần Công T diện tích đất nêu trên để ông Trần Công T được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 0614217, diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lý Ê vào ngày 16/01/2013; yêu cầu Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Ê và bà Thạch Thị Mia L lập ngày 19/11/2013 và yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 138,3m², thuộc thửa đất số 932, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Âu Thọ A, xã Vĩnh Hải, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần Công T (Vị trí, số đo tứ cận của phần đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

3. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (tại mục 5 và 6 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Công T và bà Ong Thị C mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền mỗi người đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004737 và số 0004745 cùng ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, xem như ông Trần Công T và bà Ong Thị C đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm.

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

6. 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 8 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 8 - Cần Thơ;
- 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