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: 1300/2026/DS-PT
Ngày: 10 – 9 – 2026
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANHNƯỚC 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 Trần Thị Thanh Giang.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng – Thẩm tra viên 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 Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và 10 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: 1243/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1441/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị Xuân L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ. *(theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2024; vắng mặt).*

2. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1959. Địa chỉ: 1, đường P, phường C, thành phố Cần Thơ *(theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2026; có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn K, sinh năm 1948 (chết ngày 16/02/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Đặng Lộc Á, sinh năm 1968 *(vắng mặt).*

2. Bà Đặng Bích H, sinh năm 1973 *(vắng mặt).*

3. Ông Đặng Văn Thanh T, sinh năm 1979 *(vắng mặt).*

4. Bà Đặng Thị Thanh K1, sinh năm 1979 *(vắng mặt).*

5. Bà Đặng Thị Ngọc B, sinh năm 1982 *(vắng mặt).*

6. Bà Đỗ Thị B1, sinh năm 1948 *(vắng mặt).*

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị B1: Ông Đặng Văn Thanh T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ; Ông Nguyễn Châu Chí C, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ *(theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2025; ông T vắng mặt, ông C có mặt).*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Địa chỉ: Quốc lộ I, Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ *(vắng mặt).*

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L và bị đơn bà Đỗ Thị B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Ông Huỳnh Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L trình bày*:**

Nguồn gốc thửa đất 2372, tờ bản đồ số 87, diện tích 4.279m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 274701, số vào sổ CH 01358 do UBND quận Ô cấp ngày 15/10/2012 là của mẹ ruột nguyên đơn tên Lê Thị Thanh M đứng tên.

Do họ hàng với nhau nên ông K và bà B1 có hỏi mượn bà M thửa đất này để canh tác. Ngày 22/12/2015 bà L và bà M ký hợp đồng mượn tài sản với ông K và bà B1, qua đó cho ông K và bà B1 mượn thửa đất 2372 để canh tác, thời hạn 02 năm, không yêu cầu trả bất cứ khoản tiền nào, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Hết thời hạn cho mượn đất gia đình nguyên đơn yêu cầu ông K và bà B1 trả lại đất nhưng ông K, bà B1 không trả.

Ngày 25/01/2023 bà Lê Thị Thanh M chết, bà M và chồng đã ly hôn, cha mẹ bà M đều chết; bà Cao Thị Xuân L là con duy nhất của bà M. Bà L yêu cầu ông K, bà B1 trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Nay bà Cao Thị Xuân L yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ giải quyết:

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 2372, tờ bản đồ số 87, diện tích đo đạc thực tế 4.621,3m^2, theo bản trích đo địa chính số 05/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 274701, số vào sổ CH 01358 do UBND quận Ô cấp ngày 15/10/2012 cho bà Lê Thị Thanh M đứng tên.

- Buộc bà Đỗ Thị B1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn K trả lại cho nguyên đơn thửa đất 2372, tờ bản đồ số 87, diện tích thực tế 4.621,3m^2, toạ lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01358 do UBND quận Ô cấp ngày 15/10/2012 cho bà Lê Thị Thanh M. Đồng thời buộc bị đơn di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi thửa đất 2372, tờ bản đồ số 87 trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn.

***Ông Nguyễn Châu Chí C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị B1 có đơn phản tố trình bày**:*

Ngày 25/10/1991, hộ gia đình ông Đặng Văn K được UBND huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02159 đối với diện tích đất 6.750m^2 (bao gồm 02 thửa đất số 205, loại đất LNK, diện tích 6.050m^2 và thửa đất số 1599, loại đất T, diện tích 700m^2) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình canh tác, do cần vốn làm ăn nên khi còn sống, ông Đặng Văn K có vay tiền của bà Lê Thị Thanh M nhiều lần và cũng trả dứt nợ. Vào khoản tháng 10/2007 do cần số tiền khá lớn (khoảng 100.000.000 đồng) nên ông K nhờ bà M làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng N, do Bà M nói rằng phải trực tiếp đứng tên tài sản lớn thì mới vay được nên hướng dẫn hộ gia đình ông K làm thủ tục chuyển nhượng hết phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02159 đối với diện tích đất 6.750m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ đất đã được được UBND huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn K ngày 25/10/1991.

Sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì bà M làm thủ tục vay vốn và thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng N, theo hợp đồng số 475 ngày 13/12/2007.

Việc chuyển nhượng đất này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc vay vốn Ngân hàng của hộ ông Đăng Văn K2, thực tế đất vẫn do các con của ông K2 quản lý canh tác.

Đến năm 2012, do bà M làm ăn gian dối (thu tiền của gia đình bị đơn nhưng không đóng lãi cho Ngân hàng dẫn đến nợ quá hạn, Ngân hàng tiến hành các thủ tục thông báo kê biên phát mãi tài sản thế chấp nên gia đình bị đơn đã phải bỏ ra hơn 200.000.000 đồng để chuộc lại tài sản, sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xóa thế chấp, do đã sang tên chủ sử dụng đất là hộ bà M nên gia đình bị đơn phải liên hệ yêu cầu bà M chuyển trả lại tài sản. Tuy nhiên do không rành thủ tục nên gia đình bị đơn không biết bà M đã phù phép ra sao nhưng chỉ chuyển nhượng lại cho gia đình bị

đơn diện tích 1.710m^2 vào ngày 20/8/2014, khi chuyển trả lại đất thì bà M còn yêu cầu gia đình bị đơn phải chi trả thêm 50.000.000 đồng tiền chi phí tách thửa đất. Khi gia đình bị đơn thắc mắc thì bà M nói lý do luật thay đổi, sẽ thực hiện thủ tục trả lại toàn bộ diện tích còn lại sau. Sau đó thì bà M qua đời, gia đình bị đơn cũng nhiều lần gặp bà Cao Thị Xuân L để trao đổi nhưng không được.

Bị đơn khẳng định toàn bộ diện tích mà bà Lê Thị Thanh M đứng tên quyền sử dụng đất tại Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI27401 do UBND quận Ô cũ cấp ngày 15/10/2012 là tài sản của hộ ông Đặng Văn K, việc chuyển nhượng là để thuận lợi cho bà Lê Thị Thanh M làm thủ tục vay vốn ngân hàng dùm cho hộ ông Đặng Văn K, trong quá trình thực hiện các giao kết đã thõa thuận, bà M đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của gia đình ông K để thực hiện các thủ tục pháp lý mang dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm để chiếm đoạt tài sản của hộ ông K trong một thời gian dài, gây thiệt hại rất lớn cho gia đình ông Đặng Văn K, cụ thể: chiếm đoạt tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 4.621,3m^2 đất thuộc thửa 205 và 1599 tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô (cũ) nay là Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Nay bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận cho bà Đỗ Thị B1 và các thừa kế của ông Đặng Văn K được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 2372 (thửa gốc 205), tờ bản đồ số 87, diện tích đo đạc thực tế là 4.621,3m^2 theo bản trích đo địa chính số 05/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DSST ngày 19/3/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Xuân Lê .

Buộc bà Đỗ Thị B1, Đặng Lộc Á, Đặng Bích H, Đặng Văn Thanh T, Đặng Thị Thanh K1, Đặng Thị Ngọc B trả lại cho nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L thửa đất 2372, tờ bản đồ số 87, diện tích thực tế 4.621,3m^2, toạ lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01358 do UBND quận Ô cấp ngày 15/10/2012 do bà Lê Thị Thanh M đứng tên sử dụng.

Buộc nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L trả cho bị đơn giá trị cây trồng với số tiền là 424.556.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng*). Bà Cao Thị Xuân L được quyền sở hữu các loại cây trồng trên thửa đất số 2372, tờ bản đồ số 87 gồm: Na: 160 cây loại A, 20 cây loại B; Mít: 25 cây loại B, 20 cây loại A; Xoài: 07 cây loại A; Dừa: 06 cây loại A, 06 cây loại B.

(*Kèm theo bản trích đo bản đồ địa chính số 05-2025 ngày 26/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất thực tế và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Xuân L theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị B1 về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đỗ Thị B1 và các thừa kế của ông Đặng Văn K được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 2372 (thửa gốc 205), tờ bản đồ số 87, diện tích đo đạc thực tế là 4.621,3m^2 theo bản trích đo địa chính số 05/2025 của Văn phòng ĐKĐĐ thành phố C.

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

- Ngày 30/3/2026, bị đơn bà Đỗ Thị B1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận cho bà Đỗ Thị B1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn K được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 2372 (thửa gốc 205), tờ bản đồ 87, diện tích đo đạc thực tế 4.621,3m^2 theo bản trích đo địa chính số 05/2025.

- Ngày 01/4/2026, nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 2372 (thửa gốc 205), tờ bản đồ 87, diện tích đo đạc thực tế 4.621,3m^2 theo bản trích đo địa chính số 05/2025. Buộc bà Đỗ Thị B1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn K di dời toàn bộ cây trồng trả lại toàn bộ thửa đất 2372 cho bà L.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**:

- Nguyên đơn và bị đơn đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ**:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà Đỗ Thị B1 là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà Đỗ Thị B1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L và bị đơn bà Đỗ Thị B1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] **Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn:**

Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trước đây là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, qua thẩm tra hồ sơ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh M và bị đơn đã hoàn tất đúng quy định pháp luật và bà Lê Thị Thanh M đã được cấp quyền sở hữu. Bị đơn không có chứng cứ văn bản hợp pháp chứng minh giao dịch này là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn (người thừa kế hợp pháp của bà Lê Thị Thanh M) là hoàn toàn đúng pháp luật, có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] **Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu không bồi thường và buộc bị đơn di dời cây trồng:**

Thứ nhất, đối với yêu cầu đi xem xét, thẩm định và định giá lại toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 101 và Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã trực tiếp tham gia, kiểm đếm và ký tên xác nhận thống nhất toàn bộ số cây trồng trên đất tranh chấp là loại A. Lời khai này mang tính chất tự nhận tình tiết, sự việc theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự không phải chứng minh và Tòa án cấp sơ thẩm lấy đó làm căn cứ giải quyết vụ án là hoàn toàn đúng pháp luật.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi lời khai, cho rằng cây trồng không phải loại A nhưng lại không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ mới nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do nguyên đơn không thực hiện được nghĩa vụ chứng minh, đồng thời sự thay đổi lời khai này mâu thuẫn trực tiếp với sự thống nhất tự nguyện trước đó tại cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu thẩm định lại tài sản.

Thứ hai, về nguồn gốc cây trồng: Nguyên đơn chứng minh được giữa cụ A và bị đơn có hợp đồng cho mượn đất canh tác được công chứng, chứng thực. Do đó, việc bị đơn trồng cây trên đất là có sự đồng ý ban đầu của chủ đất (thông qua việc cho mượn đất để canh tác, sản xuất), không phải hành vi chiếm đất để trồng cây bất hợp pháp ngay từ đầu.

Thêm vào đó, hiện trạng cây trồng trên đất tranh chấp là cây trồng lâu năm, đã phát triển ổn định và đang trong giai đoạn cho thu hoạch kinh tế. Nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chặt hạ hoặc di dời toàn bộ số cây này thì sẽ gây ra sự lãng phí và thiệt hại kinh tế rất lớn cho xã hội, đồng thời cây trồng khi di dời cũng không đảm bảo khả năng sống sót.

Căn cứ nguyên tắc bảo đảm lợi ích kinh tế và tính hữu dụng của tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản, tuyên giao toàn bộ số cây trồng trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng; đồng thời buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại giá trị cây trồng bằng tiền cho bị đơn là bảo đảm quyền lợi cho cả hai bên.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu không bồi thường và buộc di dời cây trồng là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã giải quyết toàn diện, khách quan vụ án.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định. Bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L, bị đơn bà Đỗ Thị B1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ .

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Cao Thị Xuân L phải chịu 300.000đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0005934 ngày 01/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ thành án phí.

- Bị đơn bà Đỗ Thị B1 được miễn án phí.

Trường hợp bản án 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, 8, 36, và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 - Cần Thơ;

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

- THADS TP Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Thanh Giang

…….. **Trần Thị Thanh G**