

Bản án số: 410/2026/DS-PT
Ngày 06-5-2026
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 Tuấn Quốc
Ông Võ Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam – 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 Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 615/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thu H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Huỳnh Thị Thu T3, sinh năm 1957 (vắng mặt).

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

3. Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Thu H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình thu thập chứng cứ, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Đoàn Thị C (mẹ bà Huỳnh Thị Thu H) cho bà H vào năm 1978 diện tích 7.900m². Ngày 02/10/1992 bà H được Hội đồng cấp giấy chứng nhận ruộng đất do ông P chủ tịch huyện P ông Lê Hùng C1 ký, phần đất tại thửa số 183 diện tích 5.000m² loại đất lúa, thửa 184 diện tích 1.800m² loại đất CNM, số thửa 185 diện tích 1.100m² loại đất T+LNK. Bà H sử dụng phần đất này cho đến năm 2022 thì chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc D phần đất tại thửa 183 diện tích 5.119,3m²; chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kiều O tại thửa 184 diện tích 1.800m². Hiện tại bà H còn sử dụng phần đất tại thửa 185 diện tích 1.100m² loại đất T+NLK, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 bà Huỳnh Thị L không có nhà ở nên bà H có cho bà L cất một căn nhà tạm để ở nhờ trên phần đất diện tích chiều ngang 04 mét, chiều dài khoảng 10 mét. Năm 2022 bà H có khởi kiện bà L đến Ủy ban nhân dân thị trấn K để giải quyết phần đất tranh chấp nêu trên nhưng chưa xong, thì năm 2023 có nhóm Đ đến cất nhà tiền chế cho L cũng tại vị trí đất trên, với diện tích tăng lên chiều ngang khoảng 09 mét, chiều dài khoảng 20 mét. Lúc này, bà H có làm đơn xin ngăn cản nhưng không được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H yêu cầu bà Huỳnh Thị Lệ T4 dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất có diện tích 535,6m² cho bà H.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Đoàn Thị C (mẹ ruột) cho bà L vào năm 1992, diện tích khoảng 1.000m², phần đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Khi cho đất, bà C có làm tờ di chúc cho bà L, phần đất thời điểm đó do bà Đoàn Thị C đứng tên quyền sử dụng đất. Tờ di chúc lập ngày 12/11/1996 bao gồm tám anh em ruột đều biết, không có ai phản đối. Năm 1992 bà L cất nhà ở trên phần đất diện tích 1.000m² ở đến năm 2004 do hoàn cảnh khó khăn nên bà đi làm ở Vũng Tàu. Năm 2011 bà L mới về lại địa phương cất căn nhà tạm để ở chiều ngang 6,5m, chiều dài 12m tại phần đất đang tranh chấp.

Năm 2023 bà L được Hội P3 cho căn nhà, nên bà L có trình đến Ủy ban nhân dân thị trấn K để được cất căn nhà tiền chế ở cho đến nay. Phần đất hiện nay bà L cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà H yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích 535,6m² thì bà L không đồng ý. Bà L yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 535,6m² cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Ông T1 là em ruột của bà Huỳnh Thị Thu H và là anh ruột của bà Huỳnh Thị Lệ . Cha ông T1 tên Huỳnh Hữu P1 (chết năm 1972), mẹ Đoàn Thị C (chết năm 2015). Cha, mẹ ông có tất cả tám người con chung gồm: Bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị T2, bà Huỳnh Thị Thu H, ông Huỳnh Hữu N (chết không nhớ năm, có vợ tên Nguyễn Thị S và 06 người con), bà Huỳnh Thị Thu T3, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn D1 (chết năm 2023, có vợ tên Nguyễn Thị T5 và 02 người con), bà Huỳnh Thị Lệ .

Khi cha mẹ còn sống có tạo lập được phần tài sản diện tích khoảng 100.000m² bao gồm đất ruộng, đất vườn và đất ở. Cha mẹ cũng đã chia đất cho các con hết, còn lại phần đất diện tích khoảng 1.000m² chưa chia, phần đất này hiện nay bà H và bà L đang tranh chấp. Phần đất này năm 1996 mẹ ông có lập di chúc chia phần đất này cho bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị L mỗi người một nửa, có anh em trong gia đình đồng ý và ký tên hết, bà L nhận đất sử dụng cho đến nay. Nay bà H yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích 535,6m² thì ông không đồng ý. Ông T1 thống nhất theo di chúc của mẹ ông chia cho bà H, bà L mỗi người sử dụng theo diện tích đo đạc. Ổn định cho bà H sử dụng phần đất diện tích 501,4m², ổn định cho bà L sử dụng phần đất diện tích 535,6m².

2. Bà Huỳnh Thị T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất lời trình bày của ông Huỳnh Văn T1. Nay bà H yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích 535,6m² thì bà không đồng ý. Bà T2 thống nhất theo di chúc của mẹ bà chia cho bà H, bà L mỗi người sử dụng theo diện tích đo đạc. Ổn định cho bà H sử dụng phần đất diện tích 501,4m², ổn định cho bà L sử dụng phần đất diện tích 535,6m².

3. Bà Huỳnh Thị Thu T3 trình bày:

Bà T3 thống nhất lời trình bày của ông Huỳnh Văn T1. Nay bà H yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích 535,6m² thì bà không đồng ý. Bà L thống nhất theo di chúc của mẹ bà chia cho bà H, bà L mỗi người sử dụng theo diện tích đo đạc. Ổn định cho bà H sử dụng phần đất diện tích 501,4m², ổn định cho bà L sử dụng phần đất diện tích 535,6m².

4. Ông Nguyễn Tuấn V trình bày:

Ông là con của bà Huỳnh Thị L nên ông cũng thống nhất lời trình bày của bà L. Nay bà H yêu cầu mẹ ông tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích 535,6m² thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 535,6m² cho mẹ ông là bà Huỳnh Thị Lệ .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ .

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Lệ P2 đất có diện tích 535,6m² (trong đó thừa 11 diện tích 335,6m² loại đất CLN và thừa 126 diện tích 200,0m² loại đất ODT), phần đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ), (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

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

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- 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 của nguyên 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 bà Huỳnh Thị Thu H nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Đoàn Thị C. Theo lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị T2, bà Huỳnh Thị Thu T3) phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ, thể hiện vào năm 1996 bà C có lập di chúc để lại phần đất còn lại (khoảng 1.000m²) cho bà Huỳnh Thị Thu H và bà Huỳnh Thị L, mỗi người một phần và được các anh chị em trong gia đình biết, đồng thuận. Mặc dù nguyên đơn không thừa nhận nội dung di chúc này, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp đã được cho riêng bà toàn bộ, cũng như không chứng minh được việc bị đơn chỉ ở nhờ trên đất của mình.

[2.2] Bị đơn bà Huỳnh Thị L khai đã sử dụng đất từ năm 1992, có cất nhà ở ổn định, liên tục; đến năm 2011 tiếp tục xây dựng nhà ở và sử dụng cho đến nay. Quá trình này phù hợp với lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thực tế sử dụng đất. Nguyên đơn cũng thừa nhận có bị đơn ở từ năm 2011, nhưng không chứng minh được việc quản lý, sử dụng độc lập, liên tục đối với phần diện tích 535,6m² đang tranh chấp. Mặt khác, việc bị đơn xây dựng nhà vào năm 2023 tuy có phát sinh tranh chấp, nhưng trước đó bị đơn đã sử dụng đất ổn định trong thời gian dài, thể hiện có căn cứ về quyền sử dụng thực tế.

[2.3] Các lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất rằng phần đất chưa chia được bà Đoàn Thị C để lại cho hai người con là bà H và bà L mỗi người một phần. Việc bị đơn quản lý, sử dụng phần diện tích 535,6m² phù hợp với sự phân chia này. Cấp sơ thẩm căn cứ vào quá trình sử dụng đất, lời khai của những người liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để công nhận cho bà Huỳnh Thị L quyền sử dụng phần đất 535,6m² là có cơ sở.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ nhà, trả lại đất: Do không có căn cứ xác định bị đơn chiếm giữ, sử dụng đất trái pháp luật, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án, xem xét đầy đủ chứng cứ và áp dụng pháp luật phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định; tuy nhiên, bà Huỳnh Thị Thu H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho bà Huỳnh Thị Thu H.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.
6. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu 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 13 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 13 - Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Bằng