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: 374/2026/DS-PT
Ngày 23-4-2026
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 Phạm Văn Hùng

Bà Đào Thị Thủy

- 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 23 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 237/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị R, sinh năm 1952.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1943.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1989 (có mặt).

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

2. Ông Phan Thanh P, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm V, xã V, tỉnh An Giang.

3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số I, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1992 (vắng mặt).

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

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2026).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2024 nguyên đơn bà Phan Thị R trình bày:

Mẹ ruột của bà Nguyễn Thị N là bà Phạm Thị H (đã chết) có đứng tên trên giấy chứng nhận đối với thửa đất số 496, diện tích 350m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, hiện tại người đang thực tế sử dụng thửa đất nêu trên là bà Nguyễn Thị N.

Thửa đất số 496 của bà H có vị trí liền kề với thửa đất số 495 của bà Phan Thị R. Thửa đất số 495 bà R đã được Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001217 vào ngày 20/12/1991 với diện tích 525m^2.

Quá trình sử dụng đất thì bà N đã lấn chiếm toàn bộ thửa đất số 495 của bà R. Tuy nhiên, do phần đất thuộc thửa 495 là đất trống, không có ai canh tác, nên việc bà N lấn chiếm đất gia đình bà R không hay biết.

Đến năm 2023 thì bà N có ý định chuyển nhượng thửa đất số 495 cho người khác, lúc này gia đình bà R biết được sự việc nên đã ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn bà Phan Thị R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị R quyền sử dụng thửa đất số 495, có diện tích theo Giấy chứng nhận là 525m^2.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến xin rút lại một phần yêu cầu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

1. Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị R phần đất tranh chấp có diện tích 412,1m^2, thuộc thửa đất số 495, loại đất ODT, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Đối với phần đất diện tích 48,1 m² (ký hiệu vị trí A) và phần đất diện tích 26,6 m² (ký hiệu vị trí B) theo Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hai phần đất tranh chấp này.

- Tại đơn phản tố ngày 19/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 495 có nguồn gốc của cha mẹ bà Nguyễn Thị N là ông Nguyễn Văn C (đã chết) và bà Phạm Thị H (đã chết) cho lại bà N.

Trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 495 thì trước đây ông C có xây dựng một căn nhà để ở, qua thời gian sử dụng đến năm 2024 thì căn nhà xuống cấp. Lúc này, bà N mới tiến hành tháo dỡ căn nhà để tu bổ, sửa chữa. Tuy nhiên, sau khi bà N tháo dỡ căn nhà thì bà Phan Thị R đã ngăn cản không cho bà N xây dựng lại căn nhà mới, nên phát sinh tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N không đồng ý toàn bộ.

Bà Nguyễn Thị N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 412,1m^2, thuộc thửa đất số 495, loại đất ODT, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị R.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích 412,1m^2, loại đất ở đô thị của Thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị R cho nguyên đơn bà Phan Thị R. (Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính số 12-2025 ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Đ).

Nguyên đơn bà Phan Thị R có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị cây trồng cho bà Nguyễn Thị N là 5.701.000 đồng. Thời gian và cách trả do Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 26,6m^2 tại vị trí B.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N đối với yêu cầu công nhận cho bị đơn quyền sử dụng phần đất tại Thửa 495 diện tích 412.1m^2 loại đất ở đô thị.

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

Ngày 29/9/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận:

Theo xác nhận của những người sử dụng đất liền kề, thì nguồn gốc thửa đất 495 là đất của cha, mẹ bà N. Về quá trình thực tế sử dụng đất: theo lời thừa nhận của nguyên đơn thì thửa đất này bị đơn đã chiếm sử dụng từ trước cho đến năm 2023, thì gia đình nguyên đơn mới phát hiện do biết được việc bà N có ý định chuyển nhượng thửa đất 495 cho người khác.

Ngoài ra, phía nguyên đơn cũng thừa nhận các cây trồng trên đất là do phía bị đơn trồng và từ trước đến nay nguyên đơn không có phản đối việc này. Điều đó chứng tỏ nguồn gốc đất là của gia đình bị đơn và việc bị đơn sử dụng đất liên tục trong thời gian dài, liên tục, công khai và ngay tình và không bị phía nguyên đơn ngăn cản.

Việc nguyên đơn kê khai đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật đất đai, do cấp sai đối tượng sử dụng đất, do phía nguyên đơn từ trước đến nay không có sử dụng phần đất tranh chấp trên thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào nguồn gốc và quá trình thực tế sử dụng đất để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến tranh luận:

Phần đất tranh chấp bà Phan Thị R đã kê khai đăng ký trên sổ mục kê, đồng thời được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà N có nghĩa vụ trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Đối với phần cây trồng trên đất là của phía bị đơn trồng nên phía nguyên đơn cũng thống nhất bồi thường như nội dung quyết định sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

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 Nguyễn Thị N 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] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm nguyên đơn thể hiện ý kiến: Đối với phần đất diện tích 48,1 m² (ký hiệu vị trí A) và phần đất diện tích 26,6 m² (ký hiệu vị trí B) theo Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hai phần đất tranh chấp này. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ đình phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 26,6m^2 tại vị trí B là có thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm cần thiết điều chỉnh lại nội dung nêu trên, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu tại vị trí A, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề này.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N:

[3.1] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp: Qua lời trình bày của các đương sự tại Tòa án cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời xác nhận của những người sử dụng đất liền kề thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ của bà Nguyễn Thị N là ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị H quản lý, sử dụng từ trước. Trên phần đất này trước đây ông C có xây dựng nhà để ở và gia đình bị đơn quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài.

[3.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng thừa nhận trong suốt quá trình sử dụng đất thì gia đình bị đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, trồng cây và sử dụng thực tế trên đất từ nhiều năm trước; phía nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng và cũng không có ý kiến ngăn cản. Chỉ đến năm 2023 khi bị đơn có ý định chuyển nhượng đất cho người khác thì nguyên đơn mới phát hiện và phát sinh tranh chấp. Điều này cho thấy việc sử dụng đất của bị đơn là liên tục, công khai trong thời gian dài.

[3.3] Mặt khác, lời khai của những người sử dụng đất liền kề trong hồ sơ vụ án đều xác nhận phần đất đang tranh chấp do gia đình bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng từ trước. Đối với các cây trồng trên đất cũng do phía bị đơn trồng và chăm sóc trong thời gian dài, phía nguyên đơn cũng thừa nhận việc này.

[3.4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị R đối với thửa đất số 495: Mặc dù nguyên đơn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng thực tế và lời xác nhận của những người sử dụng đất liền kề thể hiện người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất tranh chấp trong thời gian dài là gia đình bị đơn. Nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này trên thực tế.

[3.5] Do đó có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị R đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên

đơn để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét đầy đủ về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đảm bảo khách quan, toàn diện.

[3.6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N là có căn cứ chấp nhận. Cần sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị R; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 412,1m² thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001217 do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Hậu Giang cấp 20/12/1991 cho bà Phan Thị R để chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

[3.7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về án phí: nguyên đơn bà Phan Thị R được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do bà R là người cao tuổi. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: buộc bà Phan Thị R có nghĩa vụ chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ.

Áp dụng: Điều 166, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị R đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N đối với nguyên đơn bà Phan Thị R.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích tích 412,1m^2, thuộc thửa đất số 495, loại đất ODT, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. (Vị trí, kích thước và ranh giới phần đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 12-2025 kèm theo bản

án).

4. Buộc bà Phan Thị R giao trả cho bà Nguyễn Thị N phần diện tích đất được Tòa án công nhận quyền sử dụng; đồng thời chấm dứt mọi hành vi cản trở bà N thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001217 do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Hậu Giang cũ cấp ngày 20/12/1991 cho bà Phan Thị R để chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N đối với phần diện tích đất bà N được công nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 494 còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có trách nhiệm hướng dẫn bà Phan Thị R thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị R có nghĩa vụ chịu số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng), bà R đã thực hiện xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho bà Phan Thị R.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu.

9. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 3 - Cần Thơ;
- Đương 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