

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: 85/2026/DS-PT

Ngày: 30/01/2026

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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- **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:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 477/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 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: 862/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1973

Ông **Bùi Văn P**, sinh năm 1972

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Ông **Đỗ Văn Ú**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số F, tổ A, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Văn S**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C, đường T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất 130, 131 thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ là của ông Huỳnh Văn Sáng tạo L trước năm 1975, sau đó thì ông Huỳnh Văn S1 cho bà Huỳnh Thị H1 sử dụng. Ông Huỳnh Văn S1 là anh ruột của bà Huỳnh Thị H1 và bà H1 là bà nội của các nguyên đơn. Từ trước năm 1960 thì gia đình các nguyên đơn đã sử dụng các thửa đất này, đến năm 1991 thì ông Bùi Văn T1 là cha ruột của bà H cho bà H cất nhà sử dụng cho đến hiện tại. Từ khi sử dụng đất thì gia đình của các nguyên đơn không thực hiện thủ tục kê khai để xin cấp quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do không am hiểu pháp luật, một phần do kinh tế khó khăn phải thường xuyên vắng nhà đi làm thuê nên không quan tâm thực hiện thủ tục kê khai đăng ký để đượ cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 các nguyên đơn thực hiện đăng ký kê khai để xin cấp quyền sử dụng đất thì mới biết toàn bộ các thửa đất 130, 131 đã bị bà Nguyễn Thị H2 là mẹ ruột của ông Đỗ Văn Ú kê khai đăng ký đứng tên, sau đó bà H2 mới chuyển lại cho ông Đỗ Văn Ú đứng tên vào năm 2003. Sau khi phát hiện sự việc này, các nguyên đơn có gặp ông Đỗ Văn Ú yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất nhưng ông Đỗ Văn Ú không đồng ý. Do vậy, nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các nội dung sau:

Thứ nhất: Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 130, 131 loại đất ONT+ CLN, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho bà Bùi Thị H theo đo đạc thực tế. Đề nghị Tòa án xem xét kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Văn Ú tại các thửa đất 130, 131 để cấp cho nguyên đơn.

Thứ hai: Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 130, 131 loại đất ONT+CLN, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ cho ông Bùi Văn P theo đo đạc thực tế. Đề nghị Tòa án xem xét kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Văn Ú tại các thửa đất 130, 131 để cấp cho nguyên đơn.

- Theo đơn phản tố cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà bị đơn có đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đỗ Văn Ú là người được nhà nước xác lập quyền sử dụng đất tại thửa 130, 131, loại đất ONT+ CLN, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00137 ngày 07/7/2023 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp. Nguồn gốc đất là do ông Huỳnh Văn Sáng tạo L trước năm 1975, sau đó ông S1 cho lại mẹ ruột của ông Ú là bà Huỳnh Thị H3 (ông S1 là bác ruột của bà H3). Từ khi nhận cho đất thì bà H3 đã thực hiện thủ tục kê khai đứng tên trong sổ mục kê, đến năm 1993 được cấp quyền sử dụng đất và đến năm 2003 thì bà H3 chuyển lại cho ông Đỗ Văn Ú đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất 130 bà H và ông P sử dụng một phần theo đo đạc, thửa 131 thì bà H và ông P sử dụng toàn bộ. Trước yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn bị đơn có phản tố yêu cầu các nguyên đơn di dời nhà, vật kiến trúc trên thửa 130, 131 trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn, đối với những công trình không di dời được thì bị đơn trả lại giá trị cho các nguyên đơn theo biên bản thẩm định giá.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.
2. Công nhận cho bà Bùi Thị H được quyền sử dụng đất diện tích 79.3m² loại đất ONT tại thửa 130 và 30m² loại đất CLN tại thửa 131, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (thuộc vị trí A, H trên bản trích đo bản đồ địa chính).
3. Công nhận cho ông Bùi Văn P được quyền sử dụng đất diện tích 44.4m² loại đất CLN tại thửa 130, và 177.8 m² loại đất CLN tại thửa 131, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (thuộc vị trí C, E, F trên bản trích đo bản đồ địa chính).
4. Ổn định cho ông Đỗ Văn Ú được quyền sử dụng diện tích đất 336.4 m² loại đất ONT + CLN tại thửa 130 và 84.9 m² tại thửa 131 (thuộc vị trí B, I trên bản trích đo bản đồ địa chính).
5. Dành lối đi chung diện tích 4.9 m² trên thửa 130 và diện tích 31.7 m² trên thửa 131 cho ông Đỗ Văn Ú (thuộc các vị trí D, J trên bản trích đo bản đồ địa chính).
6. Kiến nghị Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00137 ngày 07/7/2003 của Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Đỗ Văn Ú tại thửa 130, 131 để làm thủ tục cấp lại cho các đương sự theo hiện trạng sử dụng thực tế.
7. Vị trí, kích thước, diện tích các thửa đất được thi hành cho các đương sự theo bản án được xác định theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 28/7/2025 (đính kèm).
8. Các đương sự được quyền tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền, để thực hiện thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế theo quy định của pháp luật. Việc cấp quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai hiện hành và theo các quy định về quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân thành phố C.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản sơ thẩm, buộc bà H trả cho nguyên đơn 79,3m², bị đơn không yêu cầu ông P trả lại đất cho nguyên đơn.

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

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng đất thực tế, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập đối với nguyên đơn nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về nội dung: Theo các đương sự thừa nhận thì thửa đất số 130, 131, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn Sáng tạo L trước năm 1975. Phía nguyên đơn trình bày, gia đình nguyên đơn được ông Huỳnh Văn S1 cho đất đã quản lý sử dụng liên tục từ thời ông bà, cha mẹ cho đến nay thì các con là các nguyên đơn tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, các nguyên đơn cho rằng do không am hiểu pháp luật nên không thực hiện đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Phía bị đơn xác định do cuộc sống khó khăn về kinh tế nên phải thường xuyên đi làm ăn xa, nên bị đơn không quản lý được đất đai để cho nguyên đơn

chiếm dụng xây dựng nhà vào năm 2003. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn, đối với những công trình không di dời được thì bị đơn trả lại giá trị cho các nguyên đơn theo biên bản thẩm định giá.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn Ú có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[5] Tại đơn kháng cáo ngày 09/9/2025, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, bị đơn chỉ yêu cầu bà H trả lại diện tích đất tại vị trí A, H theo bản trích đo bản đồ địa chính số 02 – 2025 ngày 28/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, bị đơn không yêu cầu ông P. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Thửa đất số 130, 131, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT + LNK, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ được cấp cho hộ ông Đỗ Văn Ú. Thấy rằng, theo hồ sơ lưu trữ về đất đai đã thể hiện 2 thửa đất số 130, 131 nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H3 vào ngày 06/6/1996 (bút lục 42). Đến ngày 27/3/2003, bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Ú (bút lục 46), trong hợp đồng này bà H3 ghi lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất là mẹ cho con. Bên cạnh đó, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/3/2003 (bút lục 53) thì chỉ cá nhân ông Ú đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, thửa đất 130, 131 là loại đất thổ cư và lâu năm khác, không thuộc loại đất Nhà nước giao theo Điều 20 và Điều 22 của Luật đất đai năm 1993, mà do ông Ú được bà H3 tặng cho. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác định đất do mẹ là bà H3 cho cá nhân ông Ú nên xác định 02 thửa đất trên là tài sản cá nhân của ông Ú. Tuy nhiên, UBND cấp đất cho hộ ông H3 là chưa chính xác.

Thứ hai: Về trình tự, thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp lời khai của bà Huỳnh Thị T2, theo Văn bản tường trình của bà T2 vào ngày 15/01/2026, lời khai của bà T2 tại văn bản này mâu thuẫn với lời khai trước đây khi chính quyền địa phương ghi nhận lời khai của bà T2 tại Biên bản ngày 31/10/2023. Vì vậy, cấp phúc thẩm không sử dụng lời khai của bà T2 làm chứng cứ, do có sự mâu thuẫn trong lời khai của bà T2 qua từng thời điểm đối với cùng một vấn đề. Ngoài ra, bị đơn cũng cung cấp lời khai của ông Nguyễn Thanh H4, lời khai của ông H4 lại mâu thuẫn với những lời khai của những người sinh sống tại địa phương, cụ thể tại biên bản xác minh ngày 08/3/2024 ông Huỳnh Văn N xác định thửa đất 130, 131 là do ông S1 cho bà M vào năm 1980, sau đó bà M cho lại ông P và ông P đã bồi đắp, cất nhà sử dụng khoảng năm 1990. Đồng thời, tại Biên bản xác minh này ông Phạm Văn C cũng cho rằng ông là người chở đất cho ông P để bồi đắp trên thửa đất này vào năm 1988, 1991 xây nhà đến 1999 sửa chữa nhà lại có vợ chồng ông Ú qua tiếp để xây dựng. Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng vào năm 2003, do ông Ú đi làm xa nhà, bà H3 ở nhà

nhưng do lớn tuổi nên bà H3 không ngăn cản được các nguyên đơn chiếm đất xây dựng nhà. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 06/8/2025, ông Ú cho rằng “mẹ tôi do lúc này cực khổ phải đi làm thuê kiếm sống không ở nhà thường xuyên nên họ vào đất tôi cất nhà”. Như vậy, lời khai của bị đơn về việc vào năm 2003 các nguyên đơn mới bắt đầu sử dụng đất phần đất đang tranh chấp là không phù hợp. Đối chiếu tại Điều 1 Luật đất đai năm 1987 thì người đang sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng đất, bên cạnh đó, tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng bộ trưởng có quy định việc đăng ký đăng đai được đăng ký ban đầu cho người đang sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, vào thời điểm bà Nguyễn Thị H2 kê khai quyền sử dụng đất, thì một phần thửa 130, 131 đã tồn tại các công trình kiến trúc của các nguyên đơn từ trước đó và căn nhà nhà và đất này đã được gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 là chưa đúng đối tượng vì không phải là người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 và Điều 36 Luật Đất đai năm 1993. Đến ngày 27/3/2003 bà H2 ký tặng cho 2 thửa đất trên cho bị đơn trong khi đã tồn tại các công trình kiến trúc của các nguyên đơn từ trước đó. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn Ú.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002980 ngày 09/9/2025 thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Loan

Nguyễn Thị Trang Thu

Phan Thị Tuyết Mai