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: 1463/2026/DS-PT
Ngày: 15/10/2026
V/v *"Tranh chấp về thừa kế tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp 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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang.

Bà Hà Thị Phương Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt – 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 Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1472/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2026 về "*Tranh chấp về thừa kế tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 154/2026/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1707/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Mã Thúy M, sinh năm: 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, Khu dân cư H, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1967. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp Đ, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh Trần Hoài H, sinh năm 1979. (Có mặt)

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

Ông Huỳnh Văn M1, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp Đ, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Trần Trọng S, sinh năm 1982. (Có mặt)

2. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1963. (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1956. (Có mặt)

4. Ông Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1963. (Có mặt)

5. Ông Trần Văn S2, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 3 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 07 năm 2025, ngày 04 tháng 9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền anh Hoàng Minh T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa đất số 595, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.963m^2, trong đó có 140m^2 đất ONT, 4.823m^2 đất LUA, đất tọa lạc ấp T, xã C, TP . do cha mẹ ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Tơ T1 cho năm 2012. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất phía anh Trần Hoài H và bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn Q bao chiếm toàn bộ thửa đất 595 sử dụng đất. Phía bà Đ cho rằng năm 2010 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trần Văn N và bà Đặng Thị T2 diện tích theo đo đạc thực tế 226,8m^2, trong khi đó anh Trần Văn H1 cho rằng bà nội là Đặng Thị T3 lập di chúc viết tay ngày 29/02/2010 trừ phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đ thì giao toàn bộ thửa đất 595 còn lại cho anh H1. Từ đó bà Đ và anh H1 ngang nhiên chiếm giữ, sử dụng một phần diện tích đất của bà L tại thửa đất số 595. Nhận thấy việc anh H1 đưa ra di chúc và bà Đ đưa ra giấy mua bán đất viết tay này để yêu cầu là không phù hợp vì thửa đất 595 đã được cha mẹ bà L chuyển lại cho bà L đúng quy định pháp luật, được nhà nước công nhận và cấp giấy tờ hợp pháp cho bà L. Việc bà Đ, ông H1 chiếm giữ không trả lại đất cho bà L là không đúng. Nay, bà L yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu vô hiệu di chúc viết tay ngày 29/02/2010 và giấy mua bán đất viết tay ngày 19/9/2010 của ông Trần Văn N và bà Đặng Thị T3 với bà Trần Thị Đ.

- Yêu cầu bà Trần Thị Đ trả lại nguyên đơn phần diện tích 226,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 595.

- Yêu cầu anh Trần Hoài H trả lại nguyên đơn phần diện tích diện tích 2.598m².

Trong đơn phản tố ngày 18 tháng 7 năm 2024, đơn phản tố bổ sung ngày 28 tháng 7 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày: Cha mẹ bà là ông Trần Văn N (chết 2012) và bà Đặng Thị T3 (chết 2016). Ngày 19/9/2010 khi còn sống cha mẹ bà có chuyển

nhượng (giấy tay) ngang 6m, dài 60m, diện tích theo đo đạc thực tế 226,8m^2 với giá 06 chỉ vàng 24K thuộc một phần thửa 595 trước đây do ông Trần Văn N đứng tên quyền sử dụng đất. Khi bà nhận chuyển nhượng đất nghĩ người thân trong gia đình nên chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế bà đã xuống trụ đá, cắm ranh mốc giới thửa đất có sự xác nhận của Ban nhân dân ấp và trồng cây ăn trái trên phần đất bà nhận chuyển nhượng, hiện tại phần đất bà nhận chuyển nhượng cho anh Trần Trọng S nuôi gà. Năm 2012 bà L lợi dụng mượn giấy đất thửa 595 của ông N để vay Ngân hàng do nghĩ chị em ruột trong gia đình nên bà không có ý kiến gì. Năm 2012, ông N chết, bà L cũng không vay Ngân hàng được nên năm 2014 mẹ bà là bà Đặng Thị T3 yêu cầu bà L trả lại giấy đất thửa 595 nhưng bà L không trả đến năm 2016 thì bà T3 chết. Năm 2020 bà L chuyển nhượng một phần diện tích thửa 595 cho anh Trần Trọng S thì lúc này gia đình mới biết bà L đã làm thủ tục sang tên cho bà L toàn bộ thửa 595, lúc này bà L cam kết sau khi tách giấy đất cho anh S sẽ làm thủ tục tách giấy đất cho bà nhưng phía bà L không thực hiện. Nay, bà và chồng là ông Huỳnh Văn M1 phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể:

- Yêu cầu tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo giấy tay lập ngày 19/09/2010 giữa bà với ông Trần Văn N và bà Đặng Thị T3 ký tên là hợp pháp, yêu cầu công nhận diện tích 226,8 m² thuộc một phần thửa đất số 595, tờ bản đồ số 06, hiện tọa lạc ấp T, xã C, TP . cho vợ chồng bà.

Trong đơn yêu cầu cầu độc lập ngày 18 tháng 7 năm 2024, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày ngày 28 tháng 7 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hoài H có đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Đ trình bày: Trước đây Trần Hoài H làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Công nhận di chúc viết tay lập ngày 29/02/2010 bà Đặng Thị T3 (có nhân chứng) và đồng thời công nhận diện tích thửa 595 cho anh H sau khi trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Đ. Sau khi Tòa án thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp có sự thay đổi nên Trần Hoài H làm đơn yêu cầu độc lập bổ sung, sửa đổi lại cho đúng với hiện trạng đất đã được thẩm định như sau:

- Yêu cầu Công nhận di chúc viết tay lập ngày 29/02/2010 bà Đặng Thị T3 (có nhân chứng) công nhận diện tích đất 2.598,0 m² được ký hiệu là A Trong Bản trích đo địa chính số 973/VPĐKĐĐ ngày 29/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho anh Trần Hoài H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn M1 thống nhất với yêu cầu phản tố và lời trình bày của bà Trần Thị Đ không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Hoàng S1 có mặt. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông L1 và ông S1 có ý kiến như sau: Hai ông xác định phần đất tranh chấp diện tích 2.598m^2 anh H đang quản lý sử dụng là do trước đây anh H sống chung ông bà nội là ông Trần Văn N và bà Đặng Thị T3, sau khi ông bà nội qua đời để lại phần diện tích đất này cho anh H. Riêng phần đất diện tích 226,8m^2 bà Trần Thị Đ đang quản lý sử dụng do nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông N và bà T3. Ông S2 không chứng kiến việc bà Đ nhận chuyển nhượng đất nhưng có biết việc bà Đ chuyển nhượng đất này.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 237/2026/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L đối với bà Trần Thị Đ, anh Trần Hoài H.

Buộc ông Trần Hoài H trả lại phần đất diện tích 1.299m^2 cho bà Trần Thị L, trong đó có 80m^2 đất ONT và 1.219m^2 đất LUA thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ 06 do bà Trần Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị L được sở hữu 01 cây bơ và 01 cây vú sữa loại A trên phần đất buộc anh H giao trả, bà L có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Hoài H giá trị hai cây trên với số tiền 3.658.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu bà Trần Thị Đ trả lại phần đất diện tích 226,8m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu anh Trần Hoài H trả lại phần đất diện tích 2.598m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn của bà Trần Thị Đ, ông Huỳnh Văn M1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy tay) lập ngày 19/9/2010 giữa bà với ông Trần Văn N, bà Đặng Thị T3 đối với phần đất diện tích 226,8m^2, trong đó có 60m^2 đất ONT, còn lại 166,8m^2 đất LUA và các tài sản trên đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Trần Hoài H, công nhận một phần di chúc của bà Đặng Thị T3 lập ngày 29/02/2010, anh H được hưởng phần đất diện tích 1.299m^2 loại đất LUA do bà Đặng Thị T3 để lại và các tài sản trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H về việc yêu cầu hưởng di chúc toàn bộ phần đất diện tích 2.598m^2.

Phần đất buộc anh Trần Hoài H giao trả cho bà Trần Thị L, phần đất công nhận cho bà Trần Thị Đ, anh Trần Hoài H theo bản trích đo do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 29/11/2024 và sơ đồ hiện trạng thửa đất do Hội đồng xét xử

thông qua tại phòng nghị án lập ngày 28/4/2026.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 595, tờ bản đồ 06 do bà Trần Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho cho các đương sự theo quy định pháp luật về đất đai.

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, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Đ yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông H yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông M1 yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- 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 nguyên 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. Nguyên 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 nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại 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 bị đơn trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, bị đơn bà Đ phản tố yêu cầu công nhận cho bà một phần diện tích đất 226,8m^2 do bà nhận chuyển nhượng. Đồng thời, người có

quyền và nghĩa vụ liên quan ông H có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông theo Di chúc nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp về thừa kế tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Đ trả lại diện tích đất 226,8m^2 và buộc ông H trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 2.598m^2. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quyền sử dụng đất tranh chấp: Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 06, có diện tích 7.087m², được UBND huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 26/02/2007 (bút lục 46). Sau khi chuyển nhượng một phần đất cho bà Trần Thị Đ vào năm 2008, diện tích còn lại là 5.264m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được UBND huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Trần Văn N vào ngày 26/11/2008 (bút lục 54). Ngày 07/9/2012, ông N lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất còn lại cho bà Trần Thị L. Ngày 05/10/2012, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 42). Sau khi chuyển nhượng 301m² cho ông Trần Trọng S, bà L còn đứng tên quyền sử dụng 4.963m², gồm 140m² đất ở tại nông thôn và 4.823m² đất trồng lúa.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Đ trả lại diện tích đất 226,8m² tại vị trí B theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 220/VPĐKĐĐ-DV ngày 21/4/2026. Xét thấy, giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 19/9/2010 có chữ ký của ông N và bà T3; mặc dù giấy chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực và không ghi rõ thửa đất, giá chuyển nhượng, nhưng di chúc ngày 29/02/2010 của bà T3 thể hiện việc cho bà Đ phần đất giáp nhà ông H. Đồng thời, người làm chứng ông Trần Trọng S xác nhận bà Đ đã nhận và sử dụng phần đất này, trồng cây ăn trái; khi chuyển nhượng đất cho ông S, bà L cũng cam kết sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Đ sau khi hoàn tất việc tách thửa cho ông S. Các chứng cứ này thể hiện bà Đ đã nhận và sử dụng đất trên thực tế. Vì vậy, có căn cứ công nhận cho bà Đ quyền sử dụng diện tích 226,8m², gồm 60m² đất ở tại nông thôn và 166,8m² đất trồng lúa.

[3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc ông Trần Hoài H trả lại diện tích 2.598m² tại vị trí A và C theo sơ đồ đo đạc nêu trên, xét thấy các đương sự thống nhất thửa đất số 595 có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà Đặng Thị T3. Hợp đồng tặng cho bà L chỉ do ông N ký nên không có căn cứ xác định

việc tặng cho bao gồm cả phần quyền sử dụng đất của bà T3. Do đó, bà L chỉ có quyền đối với phần đất thuộc quyền của ông N; phần đất thuộc bà T3 phải được xem xét theo quy định pháp luật. Ngày 29/02/2010, bà T3 lập di chúc, định đoạt cho ông H phần đất có nhà và nền nhà, cùng phần đất ruộng, đất trồng cây lâu năm còn lại. Di chúc do bà Đ viết, có bà Trần Thị Y và ông Trần Văn S2 làm chứng. Trên cơ sở nguồn gốc tài sản chung và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, cấp sơ thẩm xác định bà L được quyền sử dụng 1/2 diện tích đất tranh chấp, tương ứng 1.299m², gồm 80m² đất ở tại nông thôn và 1.219m² đất trồng lúa, đồng thời buộc ông H trả lại diện tích đất này cho bà L là phù hợp. Do trên đất có một cây bơ và một cây vú sữa do ông H trồng, việc buộc bà L hoàn trả giá trị cây trồng theo kết quả định giá là có căn cứ.

[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 bà L không được chấp nhận nên bà L phải nộp án phí theo Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 154/2026/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải nộp 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng*). Chuyển tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009263 ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 4, Điều 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật 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;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai