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: 384/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2026
V/v tranh chấp đòi lại 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

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:*** Ông Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 553/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 518/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu vực M, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là phường O, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Châu Chí C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 33, đường L, Khu vực M, phường O, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025), (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu vực T, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là phường O, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu vực T, phường C, quận O, Tp Cần Thơ (nay là phường O, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 06/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Đề nghị bà Nguyễn Thị Mỹ H giao trả lại thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Khu vực T, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01372 cấp ngày 27/11/2006).

Nguồn gốc đất là do cha mẹ bà N tặng cho bà N, nhưng do bà N đang sinh sống ở nước ngoài khi đó nên có nhờ bà H đứng tên hộ.

Hiện thửa đất trên do vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M quản lý, sử dụng, đất trồng lúa.

Thửa đất số 1572 đã bị thu hồi diện tích 2.923,4m^2, tiền được bồi thường khoảng 2.200.000.000 đồng. Phía bà H có đưa lại cho bà N số tiền đã thu hồi là 2.200.000.000 đồng. Nay chỉ tranh chấp yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất từ bà H qua bà N.

- Bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Ă và bà Trần Thị L tặng cho bà N thửa đất số 1572, thời điểm tặng cho là vào năm 2006. Bà N không đứng tên được do bà N đang định cư ở Canada nên bà mới đứng tên hộ bà N, hiện trạng đến nay vẫn là đất lúa. Thực tế, thì người trực tiếp canh tác đất là bà M trồng lúa, bà chỉ đứng tên hộ bà N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1572.

Đến năm 2022 thì Nhà nước thu hồi làm dự án đường vành đai phía Tây, diện tích thu hồi là 2.923,4m^2, đền bù số tiền khoảng hơn 2.100.000.000 đồng, sau 02 năm là 2024 thì gốc và lãi là 2.220.000.000 đồng, bà đã rút và đưa lại số tiền trên cho bà N tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và có làm biên nhận.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà có ý kiến là thực tế đã giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất số 1572 lại cho bà N, có lập biên nhận, còn đất thì thực tế bà M đang canh tác, sử dụng. Mỗi khi bà N về nước thì ở nhà bà M. Nay chỉ thống nhất giao trả tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01372 cấp ngày 27/11/2006 từ bà H qua bà N, còn đất thực tế thì bà M đang quản lý, sử dụng chứ không phải bà nên bà không có nghĩa vụ giao trả lại đất.

Nay bà không cần nhận bất kỳ khoản tiền thù lao hay bất kỳ khoản tiền nào của bà N do đứng tên giùm đất của bà N.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Thửa đất số 1572 trước đây cha mẹ tặng cho bà N nhưng do khi xưa bà N ở nước ngoài nên nhờ bà H đứng tên hộ, còn bà được bà N cho canh tác trên thửa đất

số 1572. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thống nhất, không có yêu cầu độc lập.

- Tại phiên tòa:

+ *Nguyên đơn trình bày:* Đề nghị bà Nguyễn Thị Mỹ H giao trả lại thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khu vực T, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01372 cấp ngày 27/11/2006). Và được sang tên chủ sử dụng đất từ bà H qua bà N. Hiện nguyên đơn đang giữ bản chính iấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận số tiền bồi thường đất từ bà H.

+ *Bà H trình bày:* Thửa đất số 1572 là cha mẹ cho bà N nhưng bà chỉ đứng tên dùm (hộ). Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bàn giao xong cho bà N, tiền bồi thường khi thu hồi thửa đất số 1572 cũng đã bàn giao cho bà N, hiện bà cũng không có canh tác, quản lý sử dụng thửa đất số 1572 nên bà không còn nghĩa vụ giao trả đối với thửa đất số 1572 cho bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 186, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 11; Điều 167; Điều 235; Điều 236 Luật Đất đai; Điều 124; 158; 163; 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.418,7m^2 (diện tích còn lại sau khi thu hồi), loại đất LUC, tọa lạc tại Khu vực T, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là phường O, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N. Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định (kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất).

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

Ngày 03/10/2025, bị đơn bà H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Bà chỉ đồng ý giao phần đất diện tích 6.910,5m^2, thuộc thửa đất số 1572 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/11/2006 cho bà N.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Khi đo đạc bà H không tham gia, nhưng khi đo đạc không có lấn qua thửa

đất khác, nay thửa đất số 1572 có nhiều hơn diện tích so với giấy chứng nhận được cấp là 563,1m^2 thì nguyên đơn cũng đồng ý trừ diện tích đất này ra.

+ Bị đơn bà H không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn đơn kháng cáo và cho rằng:

Bà đứng tên giùm bà N thửa đất số 1572, diện tích 6.910,5m^2 nhưng khi đo đạc thì có diện tích 7.473,6m^2, nên lấn qua thửa đất số 1140 do cha bà tên Nguyễn Văn Chắc đứng tên và di chúc để lại thửa đất này cho bà diện tích 563,1m^2, nên bà đề nghị trừ diện tích đất này ra thì bà mới đồng ý trả thửa đất số 1572 cho bà N.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn bà H là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà H về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Bà chỉ đồng ý giao phần đất diện tích 6.910,5m^2, thuộc thửa đất số 1572 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/11/2006 cho bà N. Xét thấy, quá trình tiến hành tố tụng thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minh theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật TTDS và đã thực hiện đầy đủ, nên không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, bà H kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, khi kháng cáo bà H cho rằng đối chiếu với sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/9/2025 thì thửa đất số 1572 do bà đứng tên tăng diện tích 563,1m^2, vì vậy đã lấn

qua bên phần đất của cha bà, nên bà không đồng ý. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trừ phần đất diện tích 563,1m^2, diện tích còn lại thì trả cho nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và công nhận cho nguyên đơn phần đất còn lại sau khi thu hồi diện tích 3.987,1m^2.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H là có căn cứ, nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nên bị đơn bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do bà H được miễn nộp tạm ứng, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1572, tờ bản đồ số 06, phần đất còn lại sau khi thu hồi diện tích 4.098,3m^2 (bao gồm 1.902,9m^2 + 2.195,4m^2), loại đất LUC, tọa lạc tại Khu vực T, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là phường O, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N. Bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định (Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/4/2026).

2.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và đã nộp xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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 2 - Cần Thơ
- THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn