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: 397/2026/DS-PT
Ngày**:** 29/4/2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ghi biên bản phiên tòa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Ông Tô Hoàng Ơn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 341/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026, về việc:*" Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 448/2026/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Sầm K**, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số A, tổ F, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2025)

Bị đơn: Bà **Trương Thị L,** sinh năm 1970

Địa chỉ: Số C, tổ F, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Văn Chanh L1** (có mặt)

Địa chỉ: Chung cư E tầng lô A, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 23.6.2025)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Cần Thơ**. (Có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Đường M, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Ân H**, sinh năm 1944

3. Ông **Sầm Vĩ H1**, sinh năm 1985

4. Bà **Sầm Lệ A**, sinh năm 1972

5. Ông **Trần Vĩnh T**, sinh năm 1963

6. Ông **Trương Hữu N**, sinh năm 1997

7. Bà **Sầm Lệ B,** sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số A, tổ F, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Ông Sầm K là người diện theo ủy quyền của các đương sự: Ân Hữu, Sầm Vĩ H1, Sầm Lệ A, Trần Vĩnh T, Trương Hữu N, Sầm Lệ B. Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2016 (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Sầm K trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha ông Sầm K là ông Sầm Văn C1 để lại cho ông. Quá trình sử dụng thì ông có cho ông Trương Văn K1 ở nhờ. Năm 2024 Trương Thị L, Trương Văn D, Trương Văn H2, Trương Hùng D1 tự ý cất nhà lấn chiếm phần đất của ông Sầm K, ông Sầm K đã yêu cầu ủy ban nhân dân phường H hòa giải nhưng không thành. Đối với yêu cầu khởi kiện của Trương Văn D, Trương Văn D2, Trương Hùng D1 thì nguyên đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, ông Sầm K khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Trương Thị L phải di dời nhà cấp 4, trả lại cho ông Sầm K khoảng 110m^2 đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000005/QSDĐ ngày 06/5/2004. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ di dời. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn với lý do đất này là của nguyên đơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị L - ông Phan Văn Chanh L1 trình bày:

Vào năm 1965 cha bà L là ông Trương Văn K1, sinh năm 1931 và mẹ bà là Lê Thị B1 sinh năm 1934 (Đã chết), trước đây cư ngụ tại xã N, tản cư vì chiến tranh đến xã T, tỉnh Phong Dinh (N là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) tự khai hoang đất để ở. Do gia đình đông con nên vào năm 1978 cha mẹ bà có mua thêm phần đất của ông Trần Văn S (tên thường gọi là Chín N1), hiện đang cư ngụ tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, với giá là 05 phân vàng 24k, diện tích khoảng 160m^2, từ đó gia đình bà đã bồi đắp và xây dựng nhà ở ổn định, công khai, liên tục cho đến ngày hôm nay không ai tranh chấp. Cha mẹ bà đều có nộp thuế hàng năm theo quy định pháp luật. Do hoàn cảnh gia đình cũng khó khăn, đi làm thuê và không am hiểu pháp luật nên gia đình bà chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông Sầm K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 bao gồm cả phần đất của cha mẹ bà thì bà không biết, đồng thời việc ông Sầm K kê khai khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần nhà đất của cha mẹ bà thì ông K cũng không thông báo gì cho gia đình bà biết đến khi ông khởi kiện mới biết phần diện tích đất và nhà của bà L nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K. Thực tế căn nhà và diện tích đất bà L đang ở diện tích khoảng 75m^2 chứ không phải 110m^2 như ông Sầm K trình bày.

Đến năm 2024 thì ông K khởi kiện yêu cầu bà L phải di dời căn nhà cấp 4 và trả lại phần đất là 110m^2, thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000005/QSDĐ ngày 06/05/2004 thì bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K nên đã phản tố lại yêu cầu cụ thể như sau:

+ Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 04, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000005/QSD đất ngày 06/5/2004, do Ủy ban nhân dân quận C cấp cho ông Sầm K.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất và nhà diện tích khoảng 75m^2, yêu cầu cho bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:185/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 -Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sầm K.

Buộc bị đơn Trương Thị L phải di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại diện tích sử dụng 90.5m^2 tại thửa 04, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00005QSDĐ ngày 06/5/2004 cho hộ ông Sầm K (Đính kèm sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không di dời nhà, cửa và vật kiến trúc để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cưỡng chế tháo dỡ di dời tài sản trên đất trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thị L.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 bị đơn bà Trương Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sầm K, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sầm K không có các hộ ký giáp ranh và chữ ký trong biên bản xác minh nguồn gốc đất không phải của ông Trương Văn K1, khi cấp giấy cho ông Sầm K không xác minh người đóng thuế, thời hạn sử dụng đất của bị đơn trên 20 năm, từ thời điểm ông K1 sử dụng đến khi ông K1 chết nguyên đơn không có đòi đất, bị đơn đã sử dụng đất lâu dài ổn định, bị đơn xây dựng nhà nguyên đơn không phản đối, cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ nhà trả đất là không có căn cứ. Đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng viêc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ ông Sầm K đã được cấp giấy chứng nhận tạm thời từ năm 1992, nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại. Ông K đồng ý hỗ trợ cho cho bà L số tiền 30.000.000 đồng là chi phí để di dời căn nhà, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

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 và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ

nguyên bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng để di dời căn nhà trả đất cho nguyên đơn.

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; những người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng có trong hạn luật định nên được xem xét theo tình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị L. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả có diện tích theo đo đạc thực tế là 90,5m^2 đất tọa lạc tại khu vực 5 phường H, thành phố Cần Thơ nguồn gốc là do cha của ông nhận chuyển nhượng của ông Đặng Cao V năm 1943 theo đó mua của ông C2 4 lô đất, căn cứ bản xác nhận về hồ sơ địa chính ngày 23/6/1989 (BL15) của Sở N3 - C3 xác nhận lô đất 116, 117, 218. 248 tờ bản đồ số 01 thuộc sở hữu của ông Sầm V1 (cha ông S) mua của ông Đặng Cao , đất không bị truất hữu, năm 1992 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, năm 2004 nguyên đơn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.673,5m^2 gồn các thửa 11, 02; 04, phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nằm một phần trên thửa 04 loại đất LNK hiện một phần đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn N2 diện tích 51,4m^2 một phần còn lại cho ông Trương Văn K1 sử dụng và ông K1 chết năm 2013, hiện tại do bà Trương Thị L là con đang quản lý sử dụng, nguyên đơn cho rằng phần đất này trước chiến tranh có cho gia đình ông K1 ở nhờ, bị đơn thì cho rằng trước chiến tranh gia đình bà chạy giặc đến phường H khai hoang đất và mua đất này của ông Trần Văn S (tên gọi là ông Chín N1), do không hiểu biết pháp luật nên không đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hàng năm có đóng thuế đất cho nhà nước.

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp của nguyên đơn có được là do cha mẹ để lại, năm 2004 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sầm K là đúng trình tự thủ tục như, biên bản họp dân lấy ý kiến về xác định nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp theo đó biên bản có ông Trương Văn K1 tham dự, biên bản thẩm tra xác minh nguồn sử dụng gốc đất và biên lai nộp tiền sử dụng đất diện tích 3.673,m^2. Do vậy có căn cứ xác định nguồn gốc đất và việc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Sầm K là đúng quy định.

Đối với ý kiến và phản tố của bị đơn bà Trương Thị L cho rằng nguồn gốc đất là do ông Trương Văn K1 khai hoang và nhận chuyển nhượng của ông S vào

năm 1965, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cũng như từ trước đến nay không kê khai cấp giấy chứng nhận hay đứng tên trong sổ mục kê hay sổ địa chính, việc ông K1 đóng thuế đất hàng năm cũng không thể hiện thửa đất nào diện tích bao nhiêu, tuy nhiên trước khi nhà nước miễn thuế đất nông nghiệp thì ai đang sử dụng đất nông nghiệp phải nộp thuế cho nhà nước, mặc khác năm 2006 nhà nước thu hồi đất xây bờ kè công viên xóm chày, ông Trương Văn K1 chỉ được bồi thường vật kiến trúc và cây trên đất bị ảnh hưởng, không thể hiện ông K1 được bồi thường đất. Bản thân bị đơn và gia đình đã biết đất không thuộc quyền sử dụng của mình mà thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn, thể hiện tại biên bản hòa giải (BL 24) của chính quyền địa phương ngày 07/01/2025 bị đơn bà Trương Thị L trình bày "Đất do ba tôi ở từ năm 1965 đến nay và thế hệ các con ở tại phần đất này để thờ cúng ông bà tổ tiên. Nếu chú K lấy đất lại thì gia đình chúng tôi không có chỗ ở. Tôi đề nghị thỏa thuận giá phần đất này với chú K để gia đình mua phần đất này lại để có chỗ ở ổn định". Do vậy có căn cứ xác định gia đình bị đơn chỉ ở nhờ trên đất của người khác, thời gian ở trước 1975, nhưng phần đất này gia đình ông Sầm K đã kê khai được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không phải đất hoang không có chủ sử dụng, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa nguyên đơn buộc bị đơn di dời căn nhà trả đất và đồng ý hỗ trợ cho bị đơn tiền chi phí tháo dỡ di dời nhà là 30.000.000 đồng. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn không trái quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị L là không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 6 Điều 137; Điều 236 Luật đất đai 2024;
- Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sầm K.

Buộc bị đơn bà Trương Thị L và các thành viên trong gia đình bà L phải di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 90,5m2 tại thửa 04, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường H, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00005QSDĐ ngày 06/5/2004 cấp cho hộ ông Sầm K (Đính kèm sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không di dời nhà, cửa và vật kiến trúc để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cưỡng chế tháo dỡ tài sản là căn nhà trên đất trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn ông Sầm K hỗ trợ cho bà Trương Thị Liên chi P tháo dỡ di dời, căn nhà với số tiền 30.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị L về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thửa số 04.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025. Nguyên đơn đã nộp số tiền 5.000.000đồng, bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) cho nguyên đơn tại Thi hành án dân sự thành phố C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Trương Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm phản tố. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002342 ngày 19/8/2025 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ. Bị đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trương Thị L phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0003936 ngày 01/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung

năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 29/4/2026.