

Bản án số: 427/2026/DS-PT
Ngày 11-5-2026
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 Thái Quang Hải

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- **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:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Thạch Thị D, sinh năm 1955.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tăng Hồng Á, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024, số chứng thực: 1519 quyển số 01/2024 – SCT/CK, ĐC, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng).

- **Bị đơn:** Ông Thạch C, sinh năm 1947.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thạch T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng ủy quyền ngày

04/5/2026, số công chứng 1723/2026/CCGD, chứng tại Văn phòng C4).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn T1, Luật sư, Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thạch Thị T2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

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

2. Bà Thạch Thị T3, sinh năm 1976 (có mặt).

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

3. Ông Thạch V, sinh năm 1978 (vắng mặt).

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

4. Ông Thạch H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

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

5. Ông Thạch T, sinh năm 1987 (có mặt).

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

6. Ông Thạch C1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

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

7. Ông Thạch Đ, sinh năm 1992 (vắng mặt).

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

8. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

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

9. Bà Thạch Thị C2 (vắng mặt).

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

10. Bà Thạch Thị Kim H1, sinh năm 1963 (có mặt).

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

11. Ông Thạch M, sinh năm 1967 (có mặt).

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

12. Bà Mai Thị S (vắng mặt).

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

13. Ông Mai A (vắng mặt).

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

14. Ông Mai Y (vắng mặt).

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

15. Ông Mai H2 (vắng mặt).

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

16. Ông Mai T4 (vắng mặt).

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

17. Bà Mai Sà M1 (vắng mặt).

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

18. Ông Liêng X (vắng mặt).

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

19. Ông Liêng Hiền S1 (vắng mặt).

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

20. Ông Liêng Hiền S2 (vắng mặt).

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

21. Bà Liêng Thị Thanh X1 (vắng mặt).

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

22. Ông Liêng T5 (vắng mặt).

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

23. Ông Liêng T6 (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Ông Thạch C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2024; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22/7/2025 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Thạch Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1982 cha, mẹ bà Thạch Thị D là ông Thạch K và bà Lý Thị X2 có cho bà D một phần đất có diện tích 1.963m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất bà D được cho vị trí có một cạnh tiếp giáp ranh liền kề với phần đất của ông Thạch C cũng được cha mẹ cho (Ông C là anh ruột của bà D).

Bà D đã canh tác phần đất này liên tục là 40 năm tính từ thời điểm được cho đến khi tranh chấp với ông C. Đến năm 2022, khi con ông Thạch C lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra yêu cầu đo đạc lại đất, thì lúc này bà D phát hiện ông C khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai bao trùm luôn phần diện tích đất của bà D được cha mẹ cho trước đây. Đồng thời, phía gia đình ông C ngăn cản không cho bà D canh tác phần đất nêu trên từ năm 2022 cho đến nay, nên phát sinh tranh chấp.

Bà Thạch Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651100, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ), cấp ngày 14/5/1994 cho hộ ông Thạch C.

2. Công nhận cho bà Thạch Thị D được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích là 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí B, đồng thời buộc ông Thạch C có nghĩa vụ trả lại cho bà D phần đất nêu trên để bà sử dụng.

Tại đơn phản tố lập ngày 07/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Thạch C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà Thạch Thị D và ông Thạch C là của cha mẹ ông C và bà D là ông Thạch K – Lý Thị X2.

Năm 1982, ông Thạch C được cha mẹ cho 05 công đất. Đến năm 1994, gia đình ông Thạch C đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651100 đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.000m² do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/5/1994, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Sau khi ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khoảng năm 1998 ông C có cho em gái là bà Thạch Thị D mượn phần đất với diện tích 1.963m² để canh tác trồng lúa, hai bên thỏa thuận đến khi nào ông C cần thì bà D sẽ trả lại đất. Việc cho mượn đất không làm giấy tờ. Đến năm 2022, ông C đòi bà D trả đất, nhưng bà D không trả và cho rằng phần đất này là của cha mẹ cho bà D. Do đó, các bên phát sinh tranh chấp.

Ông Thạch C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Thạch Thị D trả lại cho ông Thạch C phần đất tranh chấp có diện tích là 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí B. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C của nguyên đơn thì ông C không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Thạch Thị C2, ông Thạch M, bà Thạch Thị Kim H1 thống nhất trình bày:

Bà C2, ông M và bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà C2, ông M và bà H1 có mối quan hệ là anh chị em ruột của nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn là con thứ năm trong gia đình, bị đơn là người con thứ ba. Nguồn gốc phần đất 5.000m² mà ông Thạch C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cha mẹ các ông bà là ông Thạch K và bà Lý Thị S3 để

lại. Trước đây tại địa phương cũng có chính sách đất vào tập đoàn, nhưng sau đó trả lại cho chủ cũ là ông Thạch K và bà Lý Thị X2.

Sau đó ông Thạch K và bà Lý Thị X2 chia cho ông Thạch C 03 (ba) công rưỡi tầm lớn, bà Thạch Thị D 01 (một) công rưỡi tầm lớn. Việc chia đất là cha mẹ chia cho các anh chị em, ai cũng được phần.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 2.105,7m² là đất này của cha mẹ cho bà Thạch Thị D vào năm 1982, từ đó đến nay bà D đều canh tác quản lý, sử dụng, anh, chị, em trong nhà đều biết, việc cha, mẹ chia cho các con không có làm giấy tờ.

Bà D canh tác phần đất tranh chấp từ lúc được cho đến năm 2022 thì không làm nữa, vì phía gia đình ông C cho rằng đất này nằm trong giấy tờ đất của ông, dẫn đến con của ông C ngăn cản không cho làm. Từ năm 2022 đến nay phần đất này bỏ trống không ai canh tác do đang tranh chấp.

2. Bà Thạch Thị T3 trình bày:

Bà T3 là cháu nội của ông Thạch K và bà Lý Thị X2. Lúc sinh thời ông K và bà X2 có tất cả 08 người con. Cha của bà T3 là ông Thạch C là con thứ ba, còn bà Thạch Thị D là con thứ năm. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông, bà nội cho cha của bà là ông Thạch C. Việc cho đất vào năm 1970, cho 05 công. Đến khoảng năm 1979, 1980, thì ông C có cho bà Thạch Thị D mượn 02 công đất, do bà D không có đất, việc cho mượn không có làm giấy tờ.

Hai bên có thỏa thuận khi nào Nhà nước trả lại đất cho ông bà nội của bà theo chính sách nhường cơm, xẻ áo và ông bà nội sẽ chia đất cho bà D thì bà D có trách nhiệm trả lại phần đất này cho ông C. Nhưng sau này khi Nhà nước trả đất cho ông bà nội, thì bà D đã lấy luôn phần nhà nước trả và không có trả lại phần đất đã mượn của ông Thạch C.

Đến năm 1994 thì cha của bà là ông Thạch C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, ông C cũng nhiều lần yêu cầu bà D trả đất, nhưng bà không đồng ý. Hiện trạng phần đất này là đất trồng lúa. Từ trước đến nay bà D quản lý, sử dụng từ năm 1980. Đến năm 2022 thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

Do trước đây giấy tờ đất nằm trong Ngân hàng, khi chuộc giấy tờ về thì gia đình bà có nhờ địa chính xã lên đo đạc và phát hiện thiếu đất. Từ đó thì bà mới biết việc ông C có cho bà D mượn 02 công đất.

Hộ ông Thạch C gồm có bà Thạch Thị T7 (bà T7 – là vợ ông Thạch C, hiện đã chết) cùng các con là Thạch Thị T8 (đã chết, không có chồng con), bà Thạch Thị T2, bà Thạch Thị T3, ông Thạch D1, ông Thạch H, ông Thạch T, ông Thạch C1 và ông Thạch Đ. Hiện các đương sự đang sinh sống tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị D, thì gia đình của bà T3 không đồng ý. Nếu bà D cho rằng đất được ông bà cho, thì bà D phải cung cấp giấy tờ để chứng minh.

3. Ông Mai H2 trình bày:

Ông Mai H2 không có mâu thuẫn gì với nguyên đơn và bị đơn. Ông là con của bà Thạch Thị S4, bà S4 là chị của ông C và bà D. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà D và ông C là do ông bà ngoại là ông Thạch K và bà Lý Thị S3 để lại. Phần đất đang tranh chấp giữa bà D và ông C là do bà D canh tác quản lý, sử dụng từ năm 1984 đến nay, tức kể từ khi ông bà ngoại cho đất. Việc ông C cho rằng “cho bà D mượn đất” thì ông không biết. Ông chỉ thấy bà D quản lý, canh tác phần đất này từ trước đến nay. Sau khi hai bên khởi kiện ra Tòa án, thì phần đất này bỏ trống 01, 02 năm nay không ai canh tác, sử dụng.

4. Ông Liêng T6 trình bày:

Ông xin vắng mặt và không tham gia tranh chấp trong vụ án tranh chấp đất của bà Thạch Thị D và ông Thạch C.

5. Đối với bà Thạch Thị T2, bà Thạch Thị T3, ông Thạch V, ông Thạch H, ông Thạch T, ông Thạch C1, ông Thạch Đ, Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ, ông Thạch M, bà Mai Thị S, ông Mai A, ông Mai Y, ông Mai H2, ông Mai T4, bà Mai Sà M1, ông Liêng X, ông Liêng Hiền S1, ông Liêng Hiền S2, bà Liêng Thị Thanh X1 và ông Liêng T5:

Vắng mặt trong bộ tiến trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đồng thời chưa thể hiện ý kiến bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị D về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích là 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị D. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651100, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ), cấp ngày 14/5/1994 cho hộ ông Thạch C.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch C về việc yêu cầu buộc bà Thạch Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Thạch C phần đất tranh chấp có diện tích là 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí B.

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

Ngày 30/9/2025, bị đơn có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – 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 yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến tranh luận: Các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp được đưa vào tập đoàn vào năm 1980, nên bà S3 và ông K không còn đất để cho ông C và bà D. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 1994 của ông C có xác nhận của chính quyền địa phương. Căn cứ vào chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phát biểu tranh luận: việc bà D được cha mẹ cho đất là có thật. Căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình thực tế sử dụng đất đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà D được quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

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 nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho nguyên đơn bà Thạch Thị D được quyền sử dụng toàn bộ 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 ông Thạch C 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] Xét kháng cáo của bị đơn ông Thạch C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, có nguồn gốc ban đầu là của ông Thạch K và bà Lý Thị X2 (cha mẹ của bà Thạch Thị D và ông Thạch C). Đây là tình tiết không có tranh chấp.

Theo lời trình bày của nguyên đơn, bà D cho rằng vào năm 1982 cha mẹ đã cho bà phần đất khoảng 1.963m² để canh tác và bà đã quản lý, sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2022. Nội dung này

phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thạch Thị C2, ông Thạch M, bà Thạch Thị Kim H1 là anh chị em ruột của các đương sự đều xác nhận khi còn sống ông Thạch K và bà Lý Thị X2 đã chia đất cho các con, trong đó có phần đất cho bà D khoảng 1,5 công tầm lớn, bà D trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến khi phát sinh tranh chấp. Lời khai này cũng phù hợp với lời khai của ông Mai H2, là cháu ngoại của ông Thạch K và bà Lý Thị X2, xác nhận bà D là người trực tiếp quản lý, canh tác phần đất tranh chấp từ khoảng năm 1984 cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất của bà D là liên tục, công khai, ổn định trong thời gian dài, không bị gia đình ông C ngăn cản. Ngược lại, bị đơn cho rằng phần đất này do ông C cho bà D mượn vào khoảng năm 1979 - 1980. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất, cũng như không chứng minh được việc đã yêu cầu bà D trả lại đất trong suốt thời gian dài từ khi cho mượn đến khi phát sinh tranh chấp. Do đó, lời trình bày của bị đơn về việc cho nguyên đơn mượn đất không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về việc quản lý, sử dụng đất trên thực tế: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện từ năm 1982 đến năm 2022, bà D là người trực tiếp quản lý, canh tác phần đất tranh chấp trong thời gian khoảng 40 năm. Trong suốt quá trình này, gia đình ông C không có tranh chấp, không có hành vi quản lý sử dụng đối với phần đất này. Chỉ đến khi gia đình ông C thực hiện việc đo đạc lại đất vào năm 2022 thì mới phát sinh tranh chấp. Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp đã được cha mẹ giao cho bà D quản lý, sử dụng từ năm 1982 và bà D đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, liên tục và công khai.

[2.3] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Thạch C: Năm 1994, hộ ông Thạch C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651100 đối với thửa đất số 397, diện tích 5.000m². Tuy nhiên, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bao gồm cả phần đất mà thực tế bà D đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước đó. Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng đất ổn định, lâu dài. Trong trường hợp này, phần đất tranh chấp đã do bà D quản lý, sử dụng ổn định trước khi cấp giấy chứng nhận cho hộ ông C, nhưng vẫn được ghi nhận trong giấy chứng nhận cấp cho hộ ông C, dẫn đến xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà D. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch C đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 397, trong đó bao gồm cả phần đất tranh chấp là chưa phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất, nên có căn cứ để hủy giấy chứng nhận đã cấp nêu trên.

[2.4] Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bà D trả lại đất. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, bị đơn không chứng minh được việc cho mượn đất, trong khi các chứng cứ trong hồ sơ đều thể hiện

bà D là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.5] Xét việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng lại hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đối với phần đất tranh chấp. Việc giải quyết như vậy dẫn đến không xác định rõ chủ thể có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, làm cho quyền và nghĩa vụ của các đương sự không được giải quyết dứt điểm. Mặt khác, việc cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất này là không phù hợp với bản chất vụ án. Bởi lẽ, các đương sự đều xác định khi còn sống ông Thạch K và bà Lý Thị X2 đã thực hiện việc chia đất cho các con, trong đó có phần đất giao cho bà D quản lý, sử dụng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, không phải là tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ bên nào và hướng dẫn các đương sự khởi kiện chia thừa kế là không có căn cứ và thể hiện có sai sót trong việc áp dụng pháp luật, cần thiết phải sửa án sơ thẩm tại cấp phúc thẩm.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định phần đất tranh chấp diện tích 2.105,7m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Thạch Thị D; đồng thời cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Thạch C đối với phần diện tích đất này. Đối với phần diện tích đất còn lại mà hộ ông Thạch C đang quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn ông C thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Thạch Thị D; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Thạch C đối với phần đất tranh chấp theo đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Những phân tích và nhận định như nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: ông Thạch C được miễn toàn bộ, do là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí.

[5] Về chi phí tố tụng: bị đơn ông Thạch C có nghĩa vụ chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thạch C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cần Thơ.

Áp dụng: Điều 166, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị D đối với bị đơn là ông Thạch C.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch C đối với nguyên đơn là bà Thạch Thị D.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 651100, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ), cấp ngày 14/5/1994 cho hộ ông Thạch C.

4. Công nhận cho bà Thạch Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.105,7m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ địa chính số 04, mục đích sử dụng đất: đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí B (*Có bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đính kèm theo bản án*).

5. Buộc ông Thạch C và các thành viên trong hộ gia đình ông Thạch C giao trả cho bà Thạch Thị D phần diện tích đất được Tòa án công nhận quyền sử dụng; đồng thời chấm dứt mọi hành vi cản trở bà Thạch Thị D thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với phần diện tích đất bà D được công nhận quyền sử dụng.

6. Đối với phần đất có diện tích 2.763.8m², thuộc một phần thửa đất số 397, tờ bản đồ địa chính số 04, mục đích sử dụng đất: đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, được ký hiệu trong bản Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là vị trí A do ông Thạch C quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai tại địa phương có trách nhiệm hướng dẫn ông Thạch C 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.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Thạch C có nghĩa vụ chịu số tiền 9.374.156đ (Chín triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn một trăm năm mươi sáu đồng) để trả lại cho bà Thạch Thị D (do bà D đã nộp tạm ứng trước đó).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Thạch C.

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

10. 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Cần Thơ;
- Đường 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