| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ CẦN THƠ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **1337**/2026/DS-PT
Ngày: 15/9/2026
*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 Trần Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán*: 1/- Ông Nguyễn Chế Linh.

2/- Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

***- 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***: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1338/2026/TLPT-DS ngày 21/7/2026 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2026/DS-ST ngày 07/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1603/2026/QĐXXPT ngày 27/7/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Lê Thị V, sinh năm: 1932. Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ**.**

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1961.
Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1968.
Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Hồ Thị Diễm T1, sinh năm: 1994. Địa chỉ: K, KDC N, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: 29 V, phường C, thành phố Cần Thơ *(văn bản ủy quyền ngày 17/7/2026)*.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Việt T2, sinh năm: 1988.
- Chị Võ Thị H, sinh năm: 1992.
- Ông Võ Minh C1, sinh năm: 1970.
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1972.
- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1970. Có mặt.
- Bà Trương Thị N, sinh năm: 1971. Có mặt.
- Anh Nguyễn Hữu L1, sinh năm: 1991.

Cùng cư trú tại: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Mộng D, sinh năm: 1960. Địa chỉ: ấp D, xã L, thành phố

Cần Thơ.

- Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1994. Địa chỉ: khu V, phường Đ, thành phố Cần Thơ.
- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm: 1963.
- Chị Văn Thị Ngọc B, sinh năm: 1981.
- Chị Văn Thị Ngọc T3, sinh năm: 1984.

Cùng trú tại: khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau.

4. Người làm chứng:
- Ông Nguyễn Thành T4.
- Bà Võ Thị C2.
- Ông Nguyễn Văn B1.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn cụ Lê Thị V

## NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn cụ Lê Thị V thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Lê Thị V được ông bà ngoại cho trước năm 1975, diện tích khoảng 13.439m$^2$. Cụ V sử dụng đến năm 2002 được UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại các thửa 583 diện tích 1.005m$^2$; thửa 599 diện tích 11.629m$^2$; thửa 616 diện tích 207m$^2$; thửa 618 diện tích 598m$^2$. Phần đất tại thửa 599 cụ V sử dụng đến năm 2007 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H2 diện tích 5.268,5m$^2$ còn lại 8.170,5m$^2$ phát sinh thành 02 thửa: thửa 884 diện tích 203,3m$^2$ và thửa 882 diện tích 6.274,45m$^2$. Đầu tháng 01/2022 ông C, bà T có hỏi mượn mặt bằng phần đất tại thửa 884 của cụ V với diện tích 140,5m$^2$ để vật dụng do ông C, bà T xây dựng nhà kế bên. Khoảng tháng 3/2022 ông C, bà T cất xong nhà nhưng không trả lại đất mà tiếp tục xây cất nhà tạm cột gỗ + sắt, mái tôn, vách tường + tôn trên đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu buộc ông C, bà T có nghĩa vụ tháo dở, di dời phần căn nhà tạm cột gỗ + cột sắt, mái tôn, vách tường + tôn để trả lại phần đất diện tích khoảng 140,5m$^2$ theo Sơ đồ đo đạc thửa đất của Văn phòng ĐKĐĐ khu vực X, thành phố Cần Thơ tại thửa 884 cho cụ V.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 884 có diện tích 203,3m$^2$ là của ông ngoại ông C khai phá và sử dụng từ trước năm 1975 sau đó thì cho lại vợ chồng ông C. Quá trình sử dụng đất có những người hàng xóm đều biết, cụ V không có sử dụng phần đất này. Vì vậy, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận cho bị đơn phần đất tại thửa 884, tờ bản đồ số 04, diện tích khoảng 204,7m$^2$ theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng ĐKĐĐ khu vực X; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ và hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ số TLA2-0293 ngày

10/6/2022 đứng tên hộ cụ Lê Thị V (phần liên quan đến thừa đất số 884).

* <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:

+ Anh Nguyễn Việt T2, chị Võ Thị H thống nhất với trình bày và yêu cầu của bị đơn.

+ Bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Mộng D, ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị N, anh Nguyễn Hữu L1, chị Nguyễn Thị N1, chị Văn Thị Ngọc B và Văn Thị Ngọc T3: thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Võ Minh C1, bà Nguyễn Thị L trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông ngoại của ông C khai phá từ trước năm 1975, sau đó gia đình ông C cải tạo, bồi đắp và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Trên phần đất này năm 2002 ông bà có xây dựng căn nhà để ở (tại vị trí căn nhà hiện nay của ông C). Đến năm 2022 ông C có nhu cầu xây nhà nên ông bà dời căn nhà của mình đến vị trí hiện tại ở cho đến nay. Ngoài ra, trên đất còn có ngôi mộ của cha ruột ông bà đã chôn cất từ năm 1988. Phía cụ V từ trước đến nay không có sử dụng đất này. Ông bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông C, bà T; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ V và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết tiếp theo.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số 143/2026/DS-ST ngày 07/4/2026 đã tuyên:*

*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T.*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T.*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T đối với nguyên đơn bà Lê Thị V. Công nhận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T phần đất có diện tích 204,7m$^2$ (vị trí I diện tích 140,5m$^2$, vị trí II có diện tích 64,2m$^2$), thuộc thửa 844, tờ bản đồ số 128 hệ thống bản đồ chính quy, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.*

*Kiến nghị đến Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lê Thị V để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Bích T.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.*

Ngày 17/4/2026 nguyên đơn cụ Lê Thị V kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên ý kiến tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở; đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dở, di dời căn nhà để trả lại phần đất diện tích khoảng 140,5m$^2$ tại thửa 844 của nguyên đơn; bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là của bị đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Người liên quan ngoài ông H1, bà N có mặt, còn lại đều vắng mặt, dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3] Mặc dù nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có thửa 844, nhưng thực tế lại không trực tiếp sử dụng đất mà do vợ chồng ông Võ Minh C1, bà Nguyễn Thị L xây dựng nhà ở từ năm 2002 đến năm 2020 thì ông bà di dời nhà sang phần đất kế bên giao trả lại phần đất này cho bị đơn xây cất nhà ở cho đến nay. Ngoài ra, những người kế cận làm chứng như bà Võ Thị C2, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn Văn B1 cũng đều xác định phần đất tranh chấp gia đình ông C sử dụng ổn định sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Như vậy có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn là không đúng đối tượng, không đúng quy định của Luật đất đai năm 1993.

[4] Bên cạnh đó, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn thể hiện vào thời điểm năm 2007 nguyên đơn chuyển nhượng thửa 599 cho bà Phạm Thị H2, mà thửa 599 liền kề với thửa 884 và cụ V đã nhờ ông C ký giáp ranh trong Bảng sơ họa mốc giới thửa đất. Điều này chứng tỏ nguyên đơn đã thừa nhận phần đất thửa 884 là của phía bị đơn từ năm 2007, tuy thời điểm đó có thể không biết số thửa nhưng tình tiết này xác định nguyên đơn thừa nhận phần đất liền kề thửa 599 là của phía bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn tháo dở nhà trả lại diện tích đất 140,5m$^2$, chấp nhận phản tố công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới làm thay đổi cơ sở pháp lý nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận, nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ:* Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

**Tuyên xử**:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cụ Lê Thị V.

2/- Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 143/2026/DS-ST ngày 07/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ.

4/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn, không có thu.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 qui định tại các Điều 6, 7, 36 và 71 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Trần Tuấn Quốc**

*Nơi nhận* :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV13.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).