

**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: 1042/2026/DS-PT

Ngày: 18 - 8 - 2026

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất;
yêu cầu công 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 Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán:

Bà Mạc Thị Chiên

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Thiên Giang -Thư ký viên Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Phùng Bích
Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 & 18 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành
phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
1180/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 29/04/2026 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 1386/2026/QĐ-PT ngày
21 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ C**, sinh năm 1969 (Có mặt); địa chỉ: Số A,
ấp N, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Trần Khánh B**, sinh năm 1989 (Có mặt); địa chỉ: 2 L, phường P, thành phố Cần Thơ. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2026 tại Văn phòng C4, Cần Thơ).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1955 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền: Bà **Tăng Thị Thúy N**, sinh năm 1974 (Có mặt); địa chỉ: Số B Đ, phường P, thành phố Cần Thơ. (*Hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2026 tại Văn phòng C5, Cần Thơ*).

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

1. **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ**, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Thành T** – Trưởng Phòng Kinh Tế Ủy ban nhân dân xã Đ là người đại diện theo ủy quyền. (Vắng mặt)

2. Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1964 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Trần Thị Kim T2**, sinh năm 1992 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1989 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

Cùng ủy quyền cho: Bà **Tăng Thị Thúy N**, sinh năm 1974 (Có mặt); địa chỉ: Số B Đ, phường P, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Triệu Thị Kim A**, sinh năm 1934 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

6. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1963 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Nguyễn Chí H**, sinh năm 1965 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp L, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

8. Bà **Nguyễn Thanh T3**, sinh năm 1967 (Vắng mặt); địa chỉ: Số D, T, phường C, thành phố Cần Thơ.

9. Bà **Nguyễn Thị Thanh H1**, sinh năm 1969 (Vắng mặt); địa chỉ: Số F, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ.

10. Ông **Nguyễn Thanh H2**, sinh năm 1971 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

11. Ông **Nguyễn Quốc T4**, sinh năm 1974 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

12. Bà **Nguyễn Thị Bích L**, sinh năm 1967 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

13. Ông **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1965 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

14. Bà **Nguyễn Thị Hồng C1**, sinh năm 1967 (Có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

15. Ông **Nguyễn Hoàng V**, sinh năm 1968 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

16. Ông **Nguyễn Quang V1**, sinh năm 1980 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

17. Bà **Nguyễn Thị B1**, sinh năm 1942 (Có mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

18. Bà **Nguyễn Thị T5**, sinh năm 1944 (Có đơn xin xét xử vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

19. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1946 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

20. Bà **Nguyễn Thị Hằng N2**, sinh năm 1988 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng:

1. Bà **Trương Thị M1**, sinh năm 1963 (Có mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Tăng Văn S1**, sinh năm 1974 (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn Thành C2**, sinh năm 1963 (Có mặt); địa chỉ: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Mỹ C** là nguyên đơn và bà **Nguyễn Thị Đ** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 07/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C trình bày:* Vào năm 1969, lúc bà sinh ra thì cha bà mất, còn mẹ bà bỏ đi để lại bà chung sống với ông bà nội là ông Nguyễn Văn T6 và bà Phạm Thị Hoằng . Bà sinh sống với ông bà nội cho đến năm 12 tuổi thì nghỉ học bà đi làm mướn, làm thuê ai kêu gì thì làm đó để phụ giúp ông bà nội. Do đó, trong năm này bà được ông bà nội tiến hành tặng cho bà một phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây tương đương 2.000m² tại thửa 730 tờ bản đồ 01, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ và việc cho đất này được ông, bà nội thông báo trước có sự chứng kiến của những người trong thân tộc và những người cùng địa phương biết rõ. Đến năm 1989, bà C 21 tuổi và lập gia đình, trước khi về nhà chồng thì bà nhờ cô ruột là bà Nguyễn Thị Đ quản lý canh tác dùm sau này ông bà nội bà mất thì dùng để chôn cất và thờ cúng, cho cô khai thác hoa lợi trên phần đất của bà nhưng không được đăng ký chủ quyền, sang bán cho ai khác, khi nào cần thì bà lấy lại. Đến năm 2019 âm lịch, bà Đ có tranh chấp với ông Nguyễn Hoàng S về việc ông S có nhờ đường đi từ nhà ông S ra lộ đi ngang thửa 730. Bà Đ không đồng ý vì cho rằng phần ông S nhờ làm đường đi là trên đất của bà C, nên cần có ý kiến của bà C. Sau đó, bà Đ có nhờ Ban nhân dân mời bà C về giải quyết sự việc. Đến ngày Vào ngày 09/9/2019 âm lịch thì bà C về giải quyết sự việc. Bà C cũng thống nhất cho ông S làm đường đi nhờ qua phần đất mà bà đã được ông bà nội cho nên sự việc tranh chấp mới kết thúc. Bà hoàn toàn không biết việc bà Đ tự ý đăng ký và được cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa 730 như trên. Đến năm 2024 khi bà về địa phương yêu cầu bà Đ giao trả đất thì mới phát hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần khởi kiện, cụ thể:

+ Buộc bà Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà C phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.275,833m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích đo đạc thực tế là 3.827,5m².

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858, số vào sổ giấy chứng nhận 000219 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp giấy

chứng nhận ngày 02/01/1992 tại thửa 730, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.160m², tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

+ Công nhận cho bà C được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.275,833m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, trước đây là của cha mẹ ruột của bà là cụ Nguyễn Văn T6, sinh năm 1910 và cụ Nguyễn Thị H3, sinh năm 1907 (Hiện nay đều đã chết). Bà là con út trong gia đình, chung sống với cha mẹ từ nhỏ, phụng dưỡng cha mẹ đến khi cuối đời. Từ năm 1978, thì cha mẹ có nói do bà là con gái do chăm nom cha mẹ mà chưa lấy chồng nên đã cho bà toàn bộ phần đất trên. Đến năm 1990 thì có chính sách của Nhà nước tiến hành đo đất cho cả xã để cấp giấy nên cha bà cho bà được đứng ra đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất vì đã cho đất cho bà từ trước. Đất gốc của cha mẹ bà nhưng cha mẹ bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1990, bà mới được cấp giấy lần đầu. Bà thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn bà C việc bà C là cháu nội của cha mẹ ruột của bà là cụ T7 và cụ H3 và cùng chung sống với hai cụ và bà từ nhỏ, đến năm bà C được 21 tuổi thì lập gia đình và theo chồng. Tuy nhiên, bà hoàn toàn không biết sự việc bà C được cha mẹ của bà cho đất như bà C trình bày vì thực tế bà trực tiếp chung sống với cha mẹ nên nếu có sự việc này thì bà đã chứng kiến và biết rõ. Do đó, việc bà C cho rằng được ông bà nội cho đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng minh việc tặng cho này cũng như nội dung trình bày của bà C việc trước khi bà C về bên gia đình chồng sinh sống có nhờ bà Đ quản lý, canh tác dùm phần đất khoảng 1,5 công, sau này ông bà nội chết thì chôn cất và thờ cúng, bà được khai thác hoa lợi trên phần đất này nhưng không được đăng ký chủ quyền, không được quyền sang bán cho ai khác, khi nào cần thiết thì bà C lấy lại sử dụng là hoàn toàn không đúng sự thật vì việc này là không có. Bà C cũng thừa nhận sự việc này thực hiện bằng lời nói mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Bà C cũng không chứng minh được việc quản lý đất ổn định, liên tục và công khai vì bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định liên tục trên 30 năm. Do đó, bị đơn hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là bà Tăng Thị Thúy N trình bày:* Toàn bộ phần diện tích đất đang tranh chấp là của bà Đ trên cơ sở trước đây bà Đ chung sống với cha mẹ ruột là cụ T6 và cụ H4. Đến năm 1990 khi Nhà nước có chính sách đo đạc cấp quyền sử dụng đất thì bà Đ và các người con được cha mẹ cho đất riêng theo phần từng người nên xin đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992. Sau khi được cấp quyền sử dụng thì bà Đ tiến hành xây cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất. Đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ chưa bị cơ quan nào hủy hay thu hồi do việc cấp giấy trái pháp luật. Việc bà C cho rằng được cụ T6 và cụ H4 cho ½ diện tích của thửa 730 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh như biên bản họp gia tộc phân chia đất hay biên bản bàn giao đất gì. Ngoài ra, về tính hợp pháp của nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn M là không khách quan vì bà T5 là người không biết chữ, ông M là người bị tai biến và lời trình bày của người làm chứng ông T9 cũng là con ruột của bà T5, chữ viết trong bản tường trình của những người bày là cùng một nét chữ. Đối với nội dung biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Nguyễn Thành C2 thì ông Công trình B2 chỉ nghe nói lại việc bà C được cụ T6 và cụ H4 cho ½ diện tích đất thửa 730 chứ hoàn toàn không trực tiếp tham gia chứng kiến việc họp gia tộc phân chia đất cho bà C như phía nguyên đơn trình bày.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 trình bày:* Nguồn gốc thửa 730, tờ bản đồ 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ hiện đang tranh chấp giữa bà C và bà Đ trước đây là của cha mẹ ruột bà và bà Đ là ông Nguyễn Văn T6 và bà Phạm Thị H4 (Nguyễn Thị H3). Cha mẹ bà chết hoàn toàn không để lại di chúc. Tuy nhiên, khi còn sống thì cha mẹ của bà đã tiến hành tặng cho phần đất nêu trên cho bà C và bà Đ mỗi người ½ diện tích đất tương ứng khoảng 1,5 công. Việc cho đất không làm văn bản. Tuy nhiên, cha bà có gọi tất cả các người con lại theo hình thức họp gia đình và thông báo việc chia đất cho bà Đ và bà C mỗi người ½ thửa đất tức 1,5 công và sự việc này toàn không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì vì trước đó cha bà cũng đã chia đất cho từng người anh em rồi. Phần 03 công còn lại này thì chia cho bà C và bà Đ do bà Đ là con gái út còn bà C là cháu nội ruột của ông T7. Tuy nhiên, thời điểm nay bà C vừa lập gia đình nên bà C có nói vấn đề phần đất mình được cho lại cho bà Đ được quản lý, hưởng hoa lợi trên đất là các cây trồng bà C đã trồng khi còn sống chung với ông T7. Khi nào, bà C cần thì sẽ

lấy lại đất. Tôi hoàn toàn không biết việc bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên vì từ trước đến nay gia đình, dòng họ ai cũng nghĩ bà Đ và bà C mỗi người được 1,5 công trong tổng diện tích thửa đất. Trong vụ án này, bà hoàn toàn không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập gì, tuy nhiên bà xác định toàn bộ sự việc nguyên đơn trình bày là đúng và việc bà Đ được cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa 730 là không đúng quy định.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C1 trình bày:* Nguồn gốc phần đất trên trước đây là của ông bà ngoại ruột bà và bà Đ là ông T6 và bà H4. Khi ông T6, bà H4 còn sống thì bà Đ và bà C1 cùng sống chung nhà với ông bà trên phần đất này. Sau đó, bà nội bà chết trước, bà C1 và bà Đ tiếp tục ở chung nhà với ông nội của bà. Trước khi bà C1 lập gia đình riêng thì ông nội tôi có gọi tất cả con cháu lại theo hình thức họp gia đình và thông báo việc chia thửa đất 730 làm hai, cụ thể cho bà Đ và bà C1 mỗi người được 1,5 công. Thời điểm này bà C1 vẫn sống chung nhà cụ ông T6 và bà Đ. Sau đó, khi chuẩn bị lập gia đình, trước ngày cưới thì bà C1 có nhờ bà con dòng họ đến nhà để thông báo việc do lập gia đình và theo chồng nên phần đất được ông T7 cho sẽ để cho bà Đ quản lý, canh tác và hưởng huê lợi trên đất, khi nào cần thì bà C1 sẽ lấy lại đất. Lý do bà C1 được cụ T6 và cụ H4 cho đất là do cha bà C1 mất sớm, mẹ thì bệnh và ở nơi khác, không có ai chăm sóc nên ông bà nội đưa bà C1 về nuôi dưỡng. Khi bà C1 được khoảng 12 tuổi thì bắt đầu lao động mưu sinh và trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng ông nội của bà cho đến khi bà C1 lập gia đình và theo chồng; bà Đ chung sống với ông nội bà nhưng không chăm sóc, phụng dưỡng chu đáo. Do đó, bà C1 mới được chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất. Bà hoàn toàn không biết việc bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên vì từ trước đến nay gia đình, dòng họ ai cũng nghĩ bà Đ và bà C1 mỗi người được 1,5 công trong tổng diện tích thửa đất. Bà Đ tự ý đi đăng ký mà không có thông báo gì cho ai nên từ trước đến nay cũng không có ai tranh chấp gì. Trong vụ án này, bà hoàn toàn không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập gì, tuy nhiên bà xác định toàn bộ sự việc nguyên đơn trình bày là đúng và việc bà Đ được cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa 730 là không đúng quy định.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2026 của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S trình bày:* Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa bà C1 và bà Đ trước đây là của ông bà ngoại ông là cụ T6 và cụ

H4 (đều đã chết). Sinh thời, khi ông bà ngoại ông còn sống thì bà C1 và bà Đ sống chung nhà với hai cụ trên đất. Sau đó, bà C1 lập gia đình về xã T thì bà Đ ở lại quản lý nhà đất. Ông hoàn toàn không có tranh chấp gì đối với thửa 730 vì trước đây khi bà C1 và bà Đ còn sống chung nhà thì ông bà ngoại của ông đã nói cho bà C1 và bà Đ phân đất này, nhưng chia cụ thể cho mỗi người như thế nào thì ông không rõ. Trước đây ông không biết việc bà Đ được cấp quyền sử dụng thửa 730, khoảng thời gian gần đây thì mới biết. Con đường bê tông từ lộ đến trước nhà của ông là do ông xây dựng. Khi ông làm đường đi này, lúc đổ đá thì ông T1, bà Đ không cho vì đây là đất thuộc phần bà C1. Khi đó, ông S1 và ông T9 ra cự cãi với gia đình bà Đ, sau đó việc hòa giải êm xuôi nên ông mới làm được đường đi và sử dụng đến nay.

** Tại Tờ tường trình ngày 12/3/2026 gửi qua dịch vụ bưu chính theo dấu bưu phẩm ngày 13/3/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S được Văn phòng C6 chứng thực chữ ký có nội dung trình bày:* Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị N3 (mẹ ông là chị ruột của bà Đ), (còn C1 là con ruột của người thứ 9) giữa ông và bà Đ, bà C1 không có mâu thuẫn hay xích mích, có bà con với 2 bên. Ông trình bày toàn bộ sự việc ông hiểu biết như sau: Nhà ông ở phía sau nhà của bà Đ, nhà ông muốn đi ra lộ phải đi nhờ qua phần đất của dì Đ mới đi ra đến lộ chính. Vào tháng 08/2024 con gái ông là Nguyễn Thị Hoàng B3 ở nước ngoài về thấy đường đất bùn lầy nên ông và con ông có đến nhà dì ông là bà Đ xin tráng xi măng đi qua phần đất của bà Đ ra đến lộ, được dì Đ đồng ý nên ông thuê người đến tráng đường đi. Việc này chỉ là thỏa thuận giữa ông và bà Đ chứ xảy ra không phải tranh chấp và ông và bà Đ cũng không có ra ấp hay xã thưa kiện gì hết, cũng không có chuyện ông C2 đến hòa giải hay giải quyết và cũng không có việc bà C1 đến cho phép ông làm đường đi vì đất tranh chấp là do bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ông C2, bà C1, bà M1, bà B1, ông T9, ông S1, bà C1 khai năm 2020 có sự việc tranh chấp giữa ông với bà Đ và bà C1 là hoàn toàn không có, là sai sự thật. Vào năm 2020, ông hoàn toàn không có tranh chấp với bà Đ và bà C1 và ông C2 cũng không có nhờ ấp, xã giải quyết. Còn việc thỏa thuận xin tráng đường đi từ nhà ông ra lộ chỉ là thỏa thuận giữa ông, con ông và bà Đ vào tháng 08/2024 sau khi bà Đ đồng ý thì ông tiến hành thuê thợ làm ngay, hoàn toàn không có mặt những người còn lại. Đối với những người con của ông, bà ngoại ông là ông T6 và bà H4 lúc sinh thời ông, bà đã chia cho những người con là ông H5, bà N3, bà B1, ông S2 mỗi người một phần đất và năm 1990 - 1992 đều được

đo đạc, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một ngày với việc đo đạc, làm giấy của bà Đ, mọi người đều có mặt để chỉ ranh đất. Đối với ông S2 là cậu ruột của ông chết định chôn cất ở phần đất của bà Đ nhưng bà Đ không đồng ý do ông S2 đã được ông ngoại ông cho ở nơi khác rồi.

** Tại Tờ tường trình ngày 12/3/2026 gửi qua dịch vụ bưu chính theo dấu bưu phẩm ngày 13/3/2026 được Văn phòng công chứng Trần Văn N4 chứng thực chữ ký và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng V trình bày:* Ông là em ruột của bà C1, là anh bà con của bà C1 và là cháu ruột của cô Đ, giữa ông và bà Đ, bà C1 không có mâu thuẫn hay xích mích, có bà con với 2 bên. Ông trình bày toàn bộ sự việc ông hiểu biết như sau: Năm 1969 khi sinh bà C1 thì cha bà C1 chết còn mẹ tôi bỏ đi nên bà C1 được ông bà nội và cô ông là bà Đ trực tiếp nuôi dưỡng. Đến khi bà C1 khoảng 21 tuổi lập gia đình thì về bên chồng sống cho đến nay, thửa đất tranh chấp hiện nay do cô Đ trực tiếp quản lý, canh tác và được ông nội chia cho nên năm 1990 Nhà nước có chính sách cấp quyền sử dụng đất cho cả xã nên bà Đ đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Thời điểm đó ông làm ấp đội ấp N được Ban N5 phân công đưa đoàn đo đạc đi đo đạc cấp quyền sử dụng đất cho toàn xã. Khi đưa đoàn tiến hành đo đạc thửa đất của cô Đ có những anh chị em của cô Đ là ông H5, bà N4, bà B1, ông S2 có mặt để chỉ ranh đất vì các thửa đất của những người này cũng được đo đạc cùng ngày với thửa đất của cô Đ. Cán bộ huyện L trực tiếp tiến hành đo đạc là ông Nguyễn Xuân T8, cán bộ ấp là ông tham gia. Khi đo đạc thì không ai có ý kiến gì, không có ai tranh chấp. Đến tháng 01/1992 bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh chị em của bà Đ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày cũng không có ai đứng ra tranh chấp. Khoảng năm 2009 gia đình bà Đ xây nhà trên đất nhưng cũng không có ai tranh chấp. Gia đình bà Đ sử dụng thửa đất này trên 30 năm không ai tranh chấp. Ông khẳng định bà C1 hoàn toàn không được ông nội chia đất mà chỉ có bà Đ được chia phần đất này nên việc bà C1 đòi bà Đ trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo ông bà C1 đã sai hoàn toàn và không đúng đạo đức, do bà Đ đã có công nuôi dưỡng bà C1 từ khi mẹ bà C1 bỏ đi cho đến khi bà C1 lấy chồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, thì ông V trình bày việc khi tiến hành thủ tục đo đạc thì ông cùng đoàn đo đạc có hỏi ông T7, bà Đ và những người anh chị em trong gia đình việc phần đất bà Đ đang ở có tranh chấp không vì sợ có sự tranh

chấp giữa bà C1 và bà Đ. Ông V xác định chỉ hỏi ý kiến của ông T6, bà Đ và những người có mặt để chỉ ranh nhưng không có mặt bà C1 và việc chỉ ranh cũng không lập văn bản gì.

** Tại Tò tường trình ngày 15/02/2026 gửi qua dịch vụ bưu chính theo dấu bưu phẩm ngày 16/3/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 trình bày:* Bà là con ruột ông T7 và bà H4. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa bà châu và bà Đ là thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01; thì ông biết nguồn gốc đất mấy trước đây là của ba má là ông T6 và bà H4. Tuy nhiên, đối với phần đất này trước đây khi còn sống ba má bà đã cho bà C1 và bà Đ mỗi người một nửa trên phần diện tích đất này từ khi bà C1 được 12 tuổi. Bà cam kết phần đất nêu trên là ba má bà đã đồng ý cho bà C1 và bà Đ mỗi người một nửa khi ba má bà còn sống. Bà C1 là cháu của bà lúc 12 tuổi đã canh tác trên phần đất này và có trồng cây ăn trái, đến năm bà C1 21 tuổi thì đi lấy chồng thì lúc đó ba má bà có kêu các anh em bà lại làm chứng cho bà Đ được khai thác, bán huê lợi trên mặt đất và giữ đất cho bà C1 với điều kiện không được làm bất cứ giấy tờ gì hoặc sang bán cho ai, khi nào bà C1 cần sử dụng thì bà Đ có trách nhiệm trả lại cho bà C1. Vào ngày 18/01/1990 thì má bà qua đời, bà và bà C1 có yêu cầu anh em bà chôn má bà trên phần đất của bà C1.

** Tại Tò tường trình ngày 15/02/2026 gửi qua dịch vụ bưu chính theo dấu bưu phẩm ngày 16/3/2026 và ngày 24/4/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:* Ông là con ruột ông T6 và bà H4. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa bà châu và bà Đ là thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01 thì ông biết rõ khi còn sống ba má ông đã cho phần bà C1 và bà Đ mỗi người một nửa. Khi ba má ông cho đất bà C1 và bà Đ thì có gọi tất cả anh chị em ông lại làm chứng và không có giấy tờ gì chỉ cho bằng miệng. Khi bà C1 đi lấy chồng thì cũng có kêu anh em dòng họ lại để bà C1 gửi đất lại cho bà Đ giữ dùm, được bán cây trái trên mặt đất với điều kiện bà Đ không được làm bất cứ giấy tờ gì hay sang bán, khi nào cần thì bà C1 lấy lại sử dụng. Vào ngày 18/01/1990 thì má ông qua đời, bà ông và bà C1 có yêu cầu anh em ông chôn má ông trên phần đất của bà C1.

** Tại Tò tường trình ngày 12/3/2026 gửi qua dịch vụ bưu chính theo dấu bưu phẩm ngày 04/3/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng N2 được Văn phòng C6 chứng thực chữ ký có nội dung trình bày:* Vào ngày 22/02/2024, bà có chuyển nhượng một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01,

đất tọa lạc tại ấp N, Đ, L, Sóc Trăng nay là xã Đ thành phố Cần Thơ có diện tích ngang 10,6m x dài 28m với số tiền 100.000.000 đồng. Chuyển nhượng có làm giấy tay có ông Nguyễn Thành C2 là Trưởng ban nhân dân chứng kiến và có ký vào giấy chuyển nhượng. Phần đất bà chuyển nhượng thuộc bên phần đất của bà Đ không có tranh chấp với bà C1. Bà đã trả tiền đầy đủ cho bà Đ và bà cũng đã nhận đất nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Việc bà chuyển nhượng đất không thuộc phần bà C1 đang tranh chấp nên bà không có ý kiến gì, sau này giữa bà và bà Đ sẽ thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định. Đối với việc bà C1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên bà không đồng ý vì theo bà biết đất này là bà Đ sinh sống, ở và được đứng tên quyền sử dụng đất trên 30 năm. Bà không có yêu cầu gì khác.

** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Triệu Thị Kim A, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Quốc T4, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Quang V1 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng, nhưng tất cả các đương sự nêu trên không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ tất cả các đương sự nêu trên để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng tất cả vẫn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2026/DS-ST ngày 29/04/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Cần Thơ đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Mỹ C được quyền sử dụng diện tích 1.275,833m² thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, trong đó:

+ Ôn định và giao cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng đất và sở hữu cùng toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất diện tích đo đạc thực tế là 3.827,5m²; tại thửa số thửa 730, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 02/01/1991 cho bà Nguyễn Thị Đ, có số đo tứ cận:

Hướng Đông giáp lộ đal có số đo 4,57m + 1,33m + 1,83m + 4,63m + 4,53m + 11,22m và giáp rạch có số đo 12,57m + 12,12m và giáp lộ đal có số đo 9,85m + 9,09m; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hồng C1 có số đo 11,29m + 14,81m và giáp đất ông Nguyễn Hoàng S có số đo 33,12m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thành C2 có số đo 33,05m và giáp đất ông Nguyễn Hoàng S có số đo 57,31m; Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B1 có số đo 87,68m.

(Đính kèm kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV) ngày 22/4/2025).

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C giá trị diện tích đất 1.275,833m²; thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố C số tiền là 178.663.867 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 02/01/1991, cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên tại thửa số 730, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.160m², mục đích sử dụng T/Lnk; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận cho bà Nguyễn Thị Mỹ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.275,833m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

* Ngày 11/5/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 12/5/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C: kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

* *Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn*: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, bà yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu nhận giá trị phần đất.

* *Đại diện uỷ quyền của bị đơn*: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và cho rằng nguyên đơn không chứng minh được yêu cầu khởi kiện, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn bà C, bị đơn bà Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày trong vụ án đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T6 (chết năm 1991) và bà Phạm Thị H4 (Nguyễn Thị H3, chết năm 1990). Ông T6 và bà H4 có 08 người con chung. Bị đơn bà C là con của ông Nguyễn Văn C3 (đã chết).

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S (cũ) cung cấp, thấy rằng việc bà Đ được cấp quyền sử dụng đất tranh chấp trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Đ ký ngày 20/9/1991 kê khai trong hộ có 02 nhân khẩu, diện tích đất là 4.160m², loại đất ruộng L+T+N, T+N, nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất là đất cũ. Sau đó, bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp quyền sử dụng phần đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858, cấp ngày 02/01/1992. Sau khi được cấp quyền sử dụng thì bà Đ vẫn quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục trên 30 năm mà không có ai tranh chấp, ngăn cản hay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị cơ quan có thẩm quyền xác định cấp trái pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định sau khi cụ T6 và cụ H4 qua đời, bà Đ đã quản lý, sử dụng đất ổn định đến nay. Bà C từ khi về nhà chồng đến nay không trực tiếp quản lý, sử dụng đất hay đăng ký quyền sử dụng. Bà Đ cũng không thừa nhận việc bà C cho rằng được cụ T6 và cụ H4 cho 1/2 diện tích thửa đất số 730 nêu trên vì bà Đ hoàn toàn không biết việc này trong quá trình chung sống, đồng thời bà C cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì như văn bản tặng cho, hay biên bản thỏa thuận bàn giao đất là đúng sự thật khách quan của vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại căn cứ lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1

(bút lục số 213, 214), bà C (bút lục số 220); người làm chứng ông Tăng Văn S1 (bút lục 229-230), ông Tăng Văn T9 (bút lục 133-134), bà Trương Thị M1 (bút lục 137-138) để xác định có việc tặng cho đất bằng lời nói từ ông T6 và bà H4 sang cho bà C và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, công nhận cho bà C được quyền sử dụng diện tích thuộc một phần thửa đất số 730 là chưa đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

Thời điểm cụ T6 và cụ H4 còn sống, hai cụ chưa xác lập hay đứng tên hợp pháp QSD đất đối với thửa 730. Việc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ kê khai đăng ký vào ngày 20/9/1991 là kê khai lần đầu, trên cơ sở nguồn gốc chiếm dụng đất cũ (BL59-60). Bị đơn bà Đ sử dụng phần đất liên tục trên 30 năm không ai phát sinh tranh chấp, hơn nữa thời hiệu về yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cụ T6 và cụ H4 đều đã hết. Nguyên đơn không chứng minh được đây là di sản của cụ T6, cụ H4 để lại, cũng không có bất kỳ một giấy tờ hay văn bản nào thể hiện có việc tặng cho đất. Ngược lại bị đơn đã được xác lập, đăng ký hợp pháp quyền sử dụng đất từ năm 1991, các trình tự thủ tục đều đảm bảo theo quy định pháp luật nên việc Tòa án cấp sơ thẩm phân chia phần đất tranh chấp, công nhận $\frac{1}{2}$ đất cho nguyên đơn bà C là có sai sót, đánh giá không đúng bản chất, nội dung vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bị đơn bà Đ kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để xem xét, chấp nhận; ngược lại, do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị: áp dụng khoản 2, Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Kim A, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh H1, ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Quốc T4, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Quang V1, ông Nguyễn Hoàng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C1, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người làm chứng ông Tăng Văn S1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2]. Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo. Xét kháng cáo của các đương sự thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ phần bản án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất thửa đất số 730, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn T6 và cụ Phạm Thị H4 (còn gọi là Nguyễn Thị H3), là cha mẹ của bà Đ và ông Nguyễn Văn C3, cha của bà C1. Đây là tình tiết, sự kiện các bên đều thừa nhận nên không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc các đương sự thống nhất thửa đất có nguồn gốc của cụ T6, cụ H4 chỉ xác định được nguồn gốc ban đầu của thửa đất, không đồng nghĩa với việc xác định cụ T6, cụ H4 đã tặng cho bà C1 ½ quyền sử dụng thửa đất. Việc có hay không có việc tặng cho, nội dung tặng cho, diện tích, ranh giới và thời điểm tặng cho là những tình tiết bà C1 phải chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bởi đây là căn cứ trực tiếp để bà C1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại đất từ bà Đ.

[4]. Bà C1 trình bày, từ nhỏ bà sống cùng cụ T6 và cụ H4; khi khoảng 12 tuổi, cụ T6 và cụ H4 có cho bà và bà Đ mỗi người ½ thửa đất số 730 bằng lời nói, có những người trong thân tộc chứng kiến. Bà C1 cho rằng do bà có công chăm sóc, phụng dưỡng cụ T6 và cụ H4 nên được cho đất.

[4.1]. Xét lời trình bày này, thấy rằng ngoài lời trình bày của chính bà C1, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ trực tiếp nào thể hiện cụ T6 và cụ H4 đã thực hiện việc tặng cho bà C1 ½ thửa đất số 730. Không có giấy tờ thể hiện việc tặng

cho; không có biên bản giao nhận đất; không có tài liệu xác định phân diện tích, vị trí, ranh giới cụ thể mà bà C1 được cho; không có tài liệu thể hiện bà C1 đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà cho rằng đã được tặng cho.

[4.2]. Trong khi đó, tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ngày 20/9/1991 bà Đ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 730, diện tích 4.160m², kê khai trong hộ có 02 nhân khẩu; sau đó bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858, số vào sổ 000219 ngày 02/01/1992 đối với toàn bộ thửa đất.

[4.3]. Thời điểm bà Đ đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận là sau thời điểm bà C1 cho rằng đã được tặng cho đất. Tuy nhiên, bà C1 không có tài liệu chứng minh đã đăng ký, kê khai hoặc có ý kiến phản đối việc bà Đ đăng ký toàn bộ thửa đất.

[4.4]. Từ năm 1989, bà C1 lập gia đình và về xã T sinh sống; bà Đ tiếp tục chung sống với cụ T6, cụ H4, trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Sau khi cụ T6 và cụ H4 qua đời, bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước trong thời gian dài.

Như vậy, quá trình quản lý, sử dụng và đăng ký đất trên thực tế thể hiện bà Đ là người trực tiếp xác lập và thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 730 từ thời điểm đăng ký năm 1991, được cấp giấy chứng nhận năm 1992 và liên tục quản lý, sử dụng đến nay. Việc bà C1 không trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài không đương nhiên làm mất quyền nếu bà C1 thực sự đã được tặng cho; tuy nhiên, đây là tình tiết cần được xem xét cùng với toàn bộ chứng cứ để đánh giá việc tặng cho mà bà C1 trình bày có thực sự xảy ra hay không. Xét toàn bộ chứng cứ, Hội đồng xét xử thấy chưa đủ căn cứ xác định cụ T6 và cụ H4 đã tặng cho bà C1 ½ thửa đất số 730 như bà C1 trình bày.

[5]. Về các lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng: Hồ sơ vụ án có lời khai của bà B1, bà C1, ông S1, ông T9, bà M1 và ông C2 về việc cụ T6 và cụ H4 có cho bà C1 và bà Đ mỗi người một phần đất. Tuy nhiên, cần đánh giá cụ thể giá trị chứng minh của từng lời khai.

[5.1]. Đối với ông Nguyễn Thành C2, ông xác định biết việc cụ T6 và cụ H4 cho bà C1 một phần đất nhưng không chứng kiến trực tiếp mà chỉ nghe nói lại. Vì vậy, lời khai của ông C2 chỉ là nguồn chứng cứ gián tiếp.

[5.2]. Đối với ông Nguyễn Hoàng S, tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/3/2026, ông S trình bày nguồn gốc đất là của cụ T6 và cụ H4; ông bà ngoại có nói cho bà C1 và bà Đ phần đất này nhưng ông không biết cụ thể chia cho mỗi người như thế nào. Sau đó, tại Tờ tường trình ngày 12/3/2026, ông S thay đổi nội dung trình bày, phủ nhận việc năm 2020 có tranh chấp liên quan đến việc làm đường và xác định việc làm đường chỉ được thỏa thuận giữa ông với bà Đ vào năm 2024; đồng thời trình bày cụ T6, cụ H4 đã chia đất cho những người con và những người này đều được đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, lời khai của ông S có sự thay đổi về những tình tiết quan trọng của vụ án. Mặt khác, ông S cũng không phải là người trực tiếp chứng kiến việc cụ T6 và cụ H4 thực hiện việc giao đất cho bà C1, không xác định được cụ thể diện tích và ranh giới phần đất bà C1 được cho. Do đó, dù xem xét lời khai ngày 05/3/2026 hay Tờ tường trình ngày 12/3/2026 thì cũng không đủ cơ sở để xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà C1 đã thực tế xảy ra.

[5.3]. Đối với lời khai của những người khác, phần lớn cũng chỉ xác định nguồn gốc đất của cụ T6, cụ H4 hoặc nghe lại việc cụ T6, cụ H4 cho đất cho bà C1 và bà Đ, nhưng không có người nào đưa ra được tài liệu hoặc thông tin cụ thể, thống nhất về thời điểm, diện tích, ranh giới và việc giao nhận phần đất mà bà C1 cho rằng mình được tặng cho.

Theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự, chứng cứ phải được đánh giá khách quan, toàn diện, đầy đủ, chính xác; phải xem xét từng chứng cứ, sự liên quan giữa các chứng cứ và giá trị chứng minh của từng chứng cứ. Do đó, không thể chỉ căn cứ vào sự tương đồng trong lời khai của một số người để kết luận đã có việc tặng cho quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất cho bà C1, trong khi các chứng cứ khách quan khác trong hồ sơ lại thể hiện quá trình đăng ký, cấp giấy chứng nhận và sử dụng đất của bà Đ.

[6]. Đối với sự kiện ông Nguyễn Hoàng S làm lối đi qua phần đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án thể hiện khoảng năm 2019 âm lịch có việc ông S làm lối đi từ nhà ra đường và phát sinh ý kiến giữa gia đình ông S với bà Đ; sau đó bà C1 có ý kiến đồng ý cho ông S làm lối đi. Thấy rằng, sự kiện này nếu có xảy ra cũng chỉ là sự việc phát sinh trong quá trình sử dụng đất và thỏa thuận về việc đi lại. Việc bà C1 đồng ý cho ông S làm lối đi không đương nhiên chứng minh bà C1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ phần đất nơi có lối đi. Mặt khác, nội dung về sự kiện làm đường được những người tham gia trình bày không hoàn

toàn thống nhất về thời điểm, hoàn cảnh và người tham gia. Riêng ông S có sự thay đổi đáng kể giữa lời khai ngày 05/3/2026 và Tờ tường trình ngày 12/3/2026. Do đó, không có căn cứ sử dụng sự kiện này như một chứng cứ độc lập để xác định bà C1 đã được cụ T6, cụ H4 tặng cho $\frac{1}{2}$ thửa đất từ năm 1989.

[7]. Về việc áp dụng Án lệ số 03/2016/AL: Tòa án cấp sơ thẩm để xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T6, cụ H4 với bà C1 và bà Đ có hiệu lực pháp luật. Xét thấy: việc áp dụng án lệ trong trường hợp này là chưa phù hợp.

[7.1]. Án lệ số 03/2016/AL xác định trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất; người được cho đã xây dựng nhà kiên cố trên đất để làm nơi ở; trong quá trình xây dựng cha mẹ và những người khác trong gia đình không phản đối; người được cho sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định, kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có cơ sở xác định việc tặng cho đã hoàn thành. Tình tiết của vụ án này không tương đồng với tình huống nêu trong án lệ.

[7.2]. Đối với ông C2, ông xác định biết việc cụ T6 và cụ H4 cho bà C1 một phần đất nhưng không chứng kiến trực tiếp mà chỉ nghe nói lại. Vì vậy, lời khai của ông C2 chỉ là nguồn chứng cứ gián tiếp, không đủ để xác định cụ T6 và cụ H4 đã trực tiếp thực hiện việc tặng cho bà C1 $\frac{1}{2}$ thửa đất.

[7.3]. Đối với ông S, tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/3/2026, ông S trình bày nguồn gốc đất là của cụ T6 và cụ H4; ông bà ngoại có nói cho bà C1 và bà Đ phần đất này nhưng ông không biết cụ thể chia cho mỗi người như thế nào. Sau đó, tại Tờ tường trình ngày 12/3/2026, ông S thay đổi nội dung trình bày, phủ nhận việc năm 2020 có tranh chấp liên quan đến việc làm đường và xác định việc làm đường chỉ được thỏa thuận giữa ông với bà Đ vào năm 2024; đồng thời trình bày cụ T6, cụ H4 đã chia đất cho những người con và những người này đều được đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, lời khai của ông S có sự thay đổi về những tình tiết quan trọng của vụ án. Mặt khác, ông S cũng không phải là người trực tiếp chứng kiến việc cụ T6 và cụ H4 thực hiện việc giao đất cho bà C1, không xác định được cụ thể diện tích và ranh giới phần đất bà C1 được cho. Do đó, không đủ cơ sở để xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà C1 đã thực tế xảy ra.

[7.4]. Đối với lời khai của những người khác, phần lớn cũng chỉ xác định nguồn gốc đất của cụ T6, cụ H4 hoặc nghe lại việc cụ T6, cụ H4 cho đất cho bà C1 và bà Đ, nhưng không có người nào đưa ra được tài liệu hoặc thông tin cụ thể,

thống nhất về thời điểm, diện tích, ranh giới và việc giao nhận phần đất mà bà C1 cho rằng mình được tặng cho.

[7.5]. Đối với bà C1, bà không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất mà mình cho rằng được tặng cho; không xây dựng nhà, công trình trên phần đất này; không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà yêu cầu công nhận. Ngược lại, bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 1991 và được cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa 730 từ năm 1992, sau đó tiếp tục quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài.

Như vậy, những tình tiết thực tế làm cơ sở cho việc xác định việc tặng cho trong Án lệ số 03/2016/AL không tương đồng với vụ án này. Do đó, không thể chỉ dựa vào án lệ để suy đoán có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà C1 khi chứng cứ trong hồ sơ chưa đủ xác định việc tặng cho thực tế đã xảy ra.

[8]. Về chi phí tố tụng: do sửa án nên có sửa lại phần tuyên về chi phí này. Do bà C1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà C1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 25.716.757 đồng.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất nên tính án phí không giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh lại án phí đã tuyên. Nguyên đơn bà C1 phải chịu 300.000 đồng án phí; Bị đơn bà Đ không phải chịu án phí.

[10]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn do không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu theo quy định, bị đơn được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hay trả giá trị cho bà Nguyễn Thị Mỹ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.275,833m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 02/01/1991, cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên tại thửa số 730, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.160m², mục đích sử dụng T/Lnk; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng đất và sở hữu cùng toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất diện tích đo đạc thực tế là 3.827,5m²; tại thửa số 730, tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 767858 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 02/01/1991 cho bà Nguyễn Thị Đ, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp lộ đal có số đo 4,57m + 1,33m + 1,83m + 4,63m + 4,53m + 11,22m và giáp rạch có số đo 12,57m + 12,12m và giáp lộ đal có số đo 9,85m + 9,09m; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hồng C1 có số đo 11,29m + 14,81m và giáp đất ông Nguyễn Hoàng S có số đo 33,12m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thành C2 có số đo 33,05m và giáp đất ông Nguyễn Hoàng S có số đo 57,31m; Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B1 có số đo 87,68m.

(Đính kèm kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV) ngày 22/4/2025).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà C1 phải chịu tổng chi phí là 25.716.757 đồng; số tiền này bà C1 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà C1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nguyên đơn được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) bao gồm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006702 ngày 30/9/2024 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012105 ngày 11/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; như vậy bà C1 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà C1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã đóng theo Biên lai thu số 0009658 ngày 15 tháng 05 năm 2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

Tường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 6, 7, 8 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 18/8/2026).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 - Cần Thơ;
- P.THADS khu vực 9 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang