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: 941/2026/DS-PT
Ngày 06/8/2026.
"*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*"

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 Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc, Thẩm tra viên Tòa án, 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.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 843/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026, về "Đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1141/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hồ Thanh P, sinh ngày 01/01/1980, CCCD số: 094080010043, cấp ngày 18/11/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Sa M, sinh 01/01/1952, CCCD số: 094152003473, Cấp ngày: 28/09/2021 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Sa M và ông Thạch T: Luật sư Hoàng Văn Q thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

Địa chỉ: Số B L, phường P, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Thạch Thị Phe R, sinh ngày 01/01/1972, CCCD số: 094171008343, cấp ngày 12/09/2022 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Thạch L, sinh ngày 16/02/1976, CCCD số: 094076001799, cấp ngày 12/02/2022 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

3. Ông Thạch T, sinh ngày 01/7/1987, CCCD số: 094087016601, cấp ngày 25/04/2022 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Sa M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Thanh P trình bày:

Ông P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663m^2 (trong đó có: 300m^2 loại đất: T; 15.363m^2 loại đất: Ao (hồ)) đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ của ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị H, khi chuyển nhượng ông P chưa đăng ký thủ tục đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông P đã được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 28 qua tên ông P theo hồ sơ số: 000652.CN.003 vào ngày 13/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Sau khi chuyển nhượng đất ông P đã nhận được toàn bộ thửa đất số 28, ông P trực tiếp quản lý, canh tác. Vào ngày 17/5/2021, thì bà Trần Thị Sa M chiếm hết thửa đất của ông P và vét mương, trồng mía, khi ông P phát hiện thì ông P có yêu cầu bà Sa M chấm dứt hành vi chiếm đất và nhổ cây trồng để trả thửa đất cho ông P thì bà Sa M không trả nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Để giải quyết tranh chấp ông P có yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, nhưng qua nhiều lần động viên thì bà Sa M vẫn cố tình chiếm đất của ông P không chịu trả. Bà Sa M cho rằng bà đang khiếu nại để Nhà nước cấp đất cho bà, trong khi chờ đợi bà chiếm giữ thửa đất của ông P. Vào ngày 01/6/2022, Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã A tiến hành hòa giải thì bà Sa M bỏ về không ký tên vào biên bản hòa giải nên hòa giải không thành.

Việc chuyển nhượng đất đai giữa ông P và ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị H là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật, bà Sa M ngang nhiên chiếm toàn bộ thửa đất của ông P là xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp của ông P và xâm phạm đến quyền khai thác, canh tác làm ảnh hưởng, gây thiệt hại về kinh tế

của ông P rất nặng nề. Cho nên ông P khởi kiện bà Sa M nhờ Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông P. Do bà Sa M cố tình lấn chiếm đất làm ông P không canh tác được nên ông P yêu cầu bà Sa M phải bồi thường cho ông P quyền lợi về hoa lợi trên mặt đất mỗi năm 30.000.000 đồng, thời gian yêu cầu bồi thường từ tháng 5/2021 cho đến khi nào bà Sa M giao trả toàn bộ thửa đất cho ông P. Nay ông Hồ Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Trần Thị Sa M chấm dứt hành vi chiếm đất và trả lại cho ông P toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663,0m^2 (trong đó có: 300m^2 loại đất: T; 15.363m^2 loại đất: Ao (hồ)), tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà Trần Thị Sa M phải bồi thường cho ông P quyền lợi, hoa lợi trên mặt đất mỗi năm 30.000.000 đồng, thời gian yêu cầu bồi thường từ tháng 5/2021 cho đến khi nào bà Sa Minh giao trả lại toàn bộ thửa đất cho ông P. Nhưng sau đó, ông P có đơn xin rút lại yêu cầu về bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Sa M trình bày:

Vào năm 1987, N kêu gọi dân từ các nơi khác vào khai hoang đất để lập nghiệp. Gia đình bà Trần Thị Sa M được biết nên bán hết tài sản ở bên Trà Vinh sang N, được ông Trần Văn N là cán bộ của Nông trường lúc bấy giờ, cũng là trưởng khu giao đất rừng hoang cho gia đình bà Trần Thị Sa M là 30 công khai phá, tọa lạc tại vùng 7 Nông trường 30/4. Bà Trần Thị Sa M khai phá xong canh tác được 2 năm, cho đến năm 1989 ông Trần Kim P1 là trưởng vùng 7 lấy hết đất cấp lại cho ông Hai C. Bà Trần Thị Sa M và những người khác ra Hà Nội khiếu nại và tố cáo, được giải quyết theo Thông báo số 138 ngày 16/10/2000 là chỉ đạo cho tỉnh Sóc Trăng và Nông trường 30/4 trả đất lại cho dân và thanh toán chênh lệch mức khoán các khoản thu của Nông trường trái pháp luật trả lại cho các hộ dân Nông trường 30/4. Nhưng đến nay gia đình bà Trần Thị Sa M chưa được giải quyết theo ý kiến chỉ đạo nêu trên. Đến năm 2002, Phong L1 là Phó giám đốc Nông trường 30/4 cũng là Quyền Giám đốc Nông trường 30/4. Ông L1 hứa sẽ khai thác cây Bạch Đằng vuông 32 và vuông 46 để trả đất. UBND tỉnh đổi ông Nguyễn Việt T1 về làm Giám đốc Nông trường 30/4, ông T1 không trả đất lại mà cấp cho cán bộ công nhân viên Nông trường 30/4. Bà Trần Thị Sa M không đồng tình nên tự xuống lấy lại đất vào khoảng năm 2003 cho đến nay. Gia đình bà Trần Thị Sa M đã sử dụng đất ở vuông 32, 7 thớt khoảng 17.000m^2 cả ao, đất ruộng. Phần đất tranh chấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh P là sai quy định, bà Trần Thị Sa M sử dụng diện tích đất này hơn hai mươi năm qua không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Phe R, ông Thạch L, ông Thạch T cùng trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của bà Trần Thị Sa M, đồng thời cùng xác định thửa đất đang tranh chấp là tài sản của bà Trần Thị Sa M, bà Thạch Thị Phe R, ông Thạch L và ông Thạch T chỉ canh tác nhờ trên đất và đây không phải là tài sản của bà Thạch Thị Phe R, ông Thạch L và ông Thạch T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

"Tuyên xử:

***1.** Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Hồ Thanh P về việc buộc bà Trần Thị Sa M phải bồi thường cho ông P quyền lợi, hoa lợi trên mặt đất mỗi năm với số tiền là 30.000.000 đồng.*

Ông Hồ Thanh P có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

***2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh P. Buộc bà Trần Thị Sa M, bà Thạch Thị Phe R, ông Thạch L và ông Thạch T phải chấm dứt hành vi chiếm đất và trả lại cho ông P toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15.663m^2, diện tích theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất là 16.189,9m^2, mục đích sử dụng: Đất T: 300m^2; Đất Ao (Hồ): 15.889,9m^2, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ. Thửa đất số 28 có tứ cận như sau:*

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 30 có số đo 227,41m.

+ Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 23 có số đo: 159,96m.

+ Hướng Bắc giáp bờ bao có số đo 39,21m + 61,72m.

+ Hướng Tây Nam giáp bờ bao có số đo 92,38m.

Diện tích 16.189,9m^2. (có sơ đồ kèm theo).

***3.** Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biên pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cù lao Dung – nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Cấm bà Trần Thị Sa M thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp (không được tiếp tục trồng trọt cây trồng khác (trồng mới), ... trên phần đất tranh chấp) là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, theo kết quả đo đạc thực tế là 16.189,9m^2, tọa lạc ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Kèm theo sơ đồ thửa đất là Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 18/12/2024).*

Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự."

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2025, bà Trần Thị Sa M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, vì chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ và tình tiết của vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Sa M và ông Thạch T trình bày tranh luận: Cấp sơ thẩm còn thiếu sót về thủ tục tố tụng như: Chưa định giá tài sản trên đất, chưa xem xét chi phí đào ao của bị đơn, chưa đưa Ủy ban nhân dân huyện C (trước đây) và ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng. Nguyên đơn chưa có căn cứ chứng minh phía bị đơn đã lấn chiếm đất, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Sa M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Hồ Thanh P và bị đơn bà Trần Thị Sa M tranh chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663m^2 (trong đó có: 300m^2 loại đất: T; 15.363m^2 loại đất: Ao hồ, tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ).

[2] Về nguồn gốc thửa đất 28, ông Hồ Thanh P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 13/01/2021, các bên đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý biến động, sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đúng theo quy định của pháp luật. Theo Công văn số 1713/UBND-NNMT ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C thể hiện nội dung: "...2. Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UB.04 ngày 27/9/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 76 hộ dân thuộc xã A, huyện C. Trong đó ông Nguyễn Văn Đ có số thứ tự 12, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0652/QSDĐ cấp ngày 27/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663m^2; 3. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0652/QSDĐ cấp ngày 27/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663m^2 thì không có đo đạc (vì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đo đạc lập bản đồ địa chính xong), được Ủy ban nhân dân xã A trình Ủy ban nhân dân huyện giao đất và không có tranh chấp; 4. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 16.189,9m, lớn hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0652/QSDĐ (15.663m^2) là do sai số trong quá trình đo đạc thủ công trước đây khi lập bản đồ địa chính". Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 28 là do Nhà nước giao đất nhằm thực hiện chính sách đất đai tại địa phương, cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ, sau đó ông Đ đã chuyển nhượng lại cho ông P theo đúng quy định pháp luật.

[3] Bà Trần Thị Sa M cho rằng thửa đất số 28 là do gia đình bà khai phá

từ trước và được Nông trường 30/4 giao cho quyền sử dụng phần đất này, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời hộ gia đình bà M cũng chưa từng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho quyền sử dụng tại thửa đất số 28. Theo Công văn số 1713/UBND-NNMT ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C thể hiện bà M đã được Nhà nước thực hiện chính sách đất đai cấp cho một thửa đất khác là thửa 147, cụ thể: "1. Ủy ban nhân dân huyện C đã xem xét cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Sa M theo Đề án số 02/ĐA-UBND ngày 12/6/2023 tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.775,1m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 615952 cấp ngày 30/8/2023 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Trần Thị Sa M, đất tọa lạc tại ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng".

[4] Do đây, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh P về việc buộc bà Trần Thị Sa M cùng những người đang canh tác trên đất chấm dứt hành vi chiếm đất và trả lại cho ông P toàn bộ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 7, diện tích 15.663m^2 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[5] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Sa M, không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Sa M phải chịu án phí phúc thẩm nhưng bà là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Sa M, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Sa M phải chịu án phí phúc thẩm nhưng bà là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền.

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

4/ Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2025/QĐ-BPKCTT ngày 29/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Cù lao Dung (nay là Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ) về "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND KV – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận