

Bản án số: 687/2026/DS-PT

Ngày: 02/7/2026

V/v “*Tranh chấp đòi lại
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 Vĩnh Khương.

2/- Bà Đào Thị Thủy.

- **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 Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 634/2026/TLPT-DS ngày 28/4/2026 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 895/2026/QĐ-PT ngày 04/6/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Hữu L, sinh năm: 1990.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trường G, sinh năm: 1982. Địa chỉ: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 02/12/2024*). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn Y, sinh năm: 1985.

Chị Thái Thị Thu D, sinh năm: 1994.

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

- Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1967.

- Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1965.

- Anh Phạm Văn Đ, sinh năm: 1991.

- Chị Đỗ Thị Cẩm T, sinh năm: 1998.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D, ông N, bà N1, anh Đ, chị T là anh Phạm Văn Y (*văn bản ủy quyền ngày 22/6/2026*).

Tất cả các đương sự cùng cư trú tại: ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Phạm Văn Y, chị Thái Thị Thu D và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Lê Thị N1, anh Phạm Văn Đ, chị Đỗ Thị Cẩm T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn anh Phan Hữu L thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Anh Phan Hữu L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH01182 ngày 19/12/2013 (chính lý ngày 19/3/2018), thửa đất số 323, diện tích 508m² (gồm 300m² ONT và 208m² CLN), tờ bản đồ số 03; đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ). Nguồn gốc phần đất này trước đây là của ông Trần Thanh T1 chuyển nhượng cho anh L vào năm 2018, Khi chuyển nhượng, thửa đất này đã có trụ đá xác định ranh mốc giữa các bên tứ cận. Tiếp giáp với thửa 323 là thửa đất số 39 của ông Phạm Văn D1. Theo anh L được biết, ông D1 có cho gia đình ông Phạm Văn N cất nhà ở nhờ trên phần đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh L để đất trống. Đến năm 2019, anh L phát hiện gia đình bị đơn Phạm Văn Y và gia đình ông Phạm Văn N đã tự ý bao chiếm cất nhà, xây dựng công trình kiến trúc trên đất của anh. Anh L đã nhiều lần gặp trực tiếp ông N, anh Y để yêu cầu dừng việc thi công nhưng họ không đồng ý và vẫn tiếp tục thực hiện xây dựng. Khoảng năm 2019, do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp không thể đi lại, nên phía gia đình bị đơn đã xây cất nhà hoàn chỉnh mà anh L không thể nào ngăn cản được.

Do đó, nay anh L khởi kiện yêu cầu bị đơn Y, D cùng những người có liên quan là ông N, bà Lê Thị N1, anh Phạm Văn Đ, chị Đỗ Thị Cẩm T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho anh theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/7/2025: tại vị trí (A) diện tích 23,6m² do ông N quản lý, sử dụng; tại vị trí (B) diện tích 298,9m² do anh Y quản lý, sử dụng.

** Bị đơn anh Phạm Văn Y, chị Thái Thị Thu D trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 323 này trước đây là của ông, bà nội để lại cho cha anh là ông Phạm Văn N (thuộc thửa đất số 39). Năm 2000 ông N đi kê khai toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 39 và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01147 ngày 25/8/2000 mang tên hộ ông Phạm Văn N2. Năm 2005 ông N chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D1 một phần thửa 39, phần còn lại không có chuyển nhượng mà tặng cho anh vào năm 2018 (là phần thuộc thửa 323). Khi thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông D1 xong, phần còn lại anh và ông N tiến hành thủ tục tặng cho theo đúng quy định thì phía anh L phát sinh tranh chấp cho rằng phần đất tranh chấp là của anh L. Do đó anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

+ Ông Phạm Văn N trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 323 (thuộc một phần thửa đất số 39) trước đây là của cha mẹ để lại cho ông sử dụng. Năm 2000 ông kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 04147 ngày 19/6/2000, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ 03, diện tích 2.625m² do ông Phạm Văn N2 đại diện hộ đứng tên. Trong thời gian trên, ông có chuyển nhượng cho ông Trần Văn B một phần diện tích đất (không nhớ diện tích cụ thể bao nhiêu), phần đất chuyển nhượng là tiếp giáp với thửa đất số 39. Ông B được cấp giấy và

thuộc thửa đất nào thì ông không biết. Đến ngày 24/11/2004 ông xin điều chỉnh tên người đứng giấy chứng nhận từ Phạm Văn N2 thành tên đúng là Phạm Văn N (do cấp sai tên) và đã được điều chỉnh xong. Đến năm 2005 ông chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D1 thửa đất 39. Ông D1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00226 ngày 17/8/2005 diện tích là 2.048m².

Đến năm 2018 ông tặng cho con là anh Y một phần diện tích đất tại phần đất đang tranh chấp và hiện cha con ông đang sử dụng. Theo đo đạc thực tế là 322,5m²; trong đó: gia đình ông đang sử dụng tại vị trí (A) là 23,6m² và gia đình con ông là Y đang sử dụng tại vị trí (B) là 298,9m². Ông xác định thửa đất 323, tờ bản đồ 03 ông không có chuyển nhượng cho ông B và nằm trong thửa 39 mà trước đây cha, mẹ tặng cho ông và ông tặng cho lại con là anh Y. Do đó ông không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn.

+ Bà Lê Thị N1, anh Phạm Văn Đ, chị Đỗ Thị Cẩm T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 155/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu L đối với bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn Y, bà Thái Thị Thu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Lê Thị N1, ông Phạm Văn Đ, bà Đỗ Thị Cẩm T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Y, bà D phải tháo dỡ, di dời, chặt phá toàn bộ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí B: diện tích 298,9m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 03.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà N1, ông Đ, bà T phải tháo dỡ, di dời, chặt phá toàn bộ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí A: diện tích 23,6m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 03.

Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước thửa đất trên được xác định theo bản trích đo địa chính lập ngày 16/7/2025 (Đính kèm bản án)

Bị đơn vợ chồng ông Y, bà D được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 14/01/2026 bị đơn anh Phạm Văn Y, chị Thái Thị Thu D; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Lê Thị N1, anh Phạm Văn Đ, chị Đỗ Thị Cẩm T cùng kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do bỏ sót người liên quan trực tiếp và các chứng cứ, tình tiết có liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt. Tuy nhiên, nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của phía bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án 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: bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới, kháng cáo không có cơ sở đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên quyết định của 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, những người có liên quan phía bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích 298,9m² do đã tự ý bao chiếm sử dụng trái phép đất của nguyên đơn. Đây là tranh chấp “*Đòi lại quyền sử dụng đất*” thuộc khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; cấp sơ thẩm xác định Tranh chấp quyền sử dụng đất - Đòi lại quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa cụ thể.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. 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 thấy rằng:**

[3] Căn cứ vào các hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã thu thập có trong hồ sơ thì nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự thể hiện: Nguồn gốc toàn bộ phần đất này trước đây là của ông Phạm Văn N thừa hưởng của cha mẹ để lại. Năm 2000 ông N kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 04147 ngày 19/6/2000, thửa đất số 39, diện tích 2.625m² (300m² T + 2.325m² LNK) hộ ông Phạm Văn N2 (là ông N nhưng do ghi sai tên). Ngày 22/8/2000, ông N2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn B diện tích 577m² (300m² ONT + 277m² CLN) và ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 04238 ngày 25/9/2000, thửa đất số 323. Ông N2 được cấp phần còn lại của thửa 39, diện tích 2.048m² (CLN), giấy chứng nhận QSDĐ số 04147 ngày 25/9/2000. Ngày 24/11/2004 ông N điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo đúng tên ông là Phạm Văn N. Ngày 25/3/2005 ông N lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D1 2.048m² (LNK) thửa 39 và ông D1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00226 ngày 17/8/2005. Như vậy, qua hai lần chuyển nhượng cho ông B 577m² và ông D1 2.048m² = 2.625m² thì ông N đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất mà ông được cấp giấy chứng nhận. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của phía bị đơn là được ông N tặng cho 298,9m² đất này, vì ông N không còn đất để tặng cho như đã phân tích trên.

[4] Xét bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phạm Văn Y, chị Thái Thị Thu D và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Lê Thị N1, anh Phạm Văn Đ, chị Đỗ Thị Cẩm T.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 155/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: bị đơn phải chịu 300.000đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0000910 và số 0000911 cùng ngày 14/01/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí; đã nộp xong.

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 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

(đã ký)

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV4.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).

Trần Tuấn Quốc