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: 938/2026/DS-PT
Ngày 06 - 8 - 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 Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1115/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 06 - 4 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1260/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1067/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị N; địa chỉ: ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lưu Thị Trúc L: địa chỉ: ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ "là người được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2024", có mặt;

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn Ú; địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ (Chỗ ở hiện nay: ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ), có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Bà Nguyễn Hoàng L1; địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh "là người được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025", vắng mặt;

+ Ông Huỳnh Hà Quốc B; địa chỉ: ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ "là người được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025", vắng mặt;

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

1. Bà Lưu Thị T; địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh An Giang (có mặt);

2. Bà Lê Thị Thu V; địa chỉ: 4 L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Bà Lê Thị N có phần đất gồm các thửa 254, 250, 248, 249 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 000063.QSDĐ, cấp ngày 01/10/1996, trong đó có phần đất nền mộ diện tích 306m^2 đang tranh chấp thuộc một phần thửa 250 (nay là thửa 1028, tờ bản đồ số 01), đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ. Năm 2006, bà N có chuyển nhượng cho bà T thửa 249, có làm hợp đồng chuyển nhượng và có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn N nhưng bà N không có chuyển nhượng thửa đất 250 cho bà T. Tuy nhiên, bà T lợi dụng việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa 249 thì làm chuyển nhượng luôn một phần thửa 250 cho bà N ký, bà N sơ suất không xem kỹ nên ký vì tin tưởng bà T là cháu. Bà N xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà N, bà khẳng định thủ tục hợp đồng chuyển nhượng là đúng nhưng không đúng về nội dung vì là đất hương quả thì không được phép chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thửa 1028 là không đúng quy định vì thiếu các điều kiện: một là không có biên bản họp gia đình; hai là không có tứ cận giáp ranh chứng kiến và ký tên, không có xác nhận của trưởng ấp; ba là trong lược đồ kỹ thuật đất tại phần người kiểm tra không có ký tên và trên biên bản này cũng không thể hiện diện tích 03 ngôi mộ.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án xem xét lại việc cấp GCNQSDĐ cho bà T đối với thửa 1028 và buộc bị đơn ông Trần Văn Ú tháo dỡ di dời nhà trên phần đất tranh chấp, giao trả lại thửa 1028, diện tích theo đo đạc thực tế là 293,91m^2 cho bà Lê Thị N sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện bị đơn trình bày: Năm 2022, ông Ú nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Thu V 02 thửa đất 1027, 1028 và được chính lý biến động ngày 12/12/2022 sang tên ông Trần Văn

Ú. Trước khi chuyển nhượng thì thửa 1028 đã có sẵn khu mộ (04 cái mộ, có mái che), còn lại đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Ú đã xây dựng nhà ở trên phần đất tranh chấp, đồng thời được sự đồng ý của các anh chị em của bà L1 và bà T là ông Lưu Văn H, Lưu Văn M, Lưu Thị T, Lưu Trúc M1, ông Ú đã sửa lại khu nền mộ và chỉ ranh giáp khu mộ để ông xây nhà. Khi sang nhượng ông có thỏa thuận với bà Lưu Thị Thiệp C lại phần đất mộ cho gia đình bà T diện tích 71,06m^2 toàn quyền sử dụng và có lối đi vào mộ, do không đủ diện tích tách thửa nên vẫn để đứng tên ông Ú. Thực tế ông đã giao quyền quản lý khu mộ cho anh chị em của bà T. Nay ông Ú không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N. Vì phần đất ông chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu V là hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Lưu Thị T trình bày: Năm 2006, bà T có nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị N diện tích tổng cộng 772,5m^2 với số tiền là 50.000.000 đồng; khi chuyển nhượng bà N và con trai bà N là ông H1 chỉ ranh cắm trụ và tiến hành đo đạc; thời điểm đó bà N còn rất minh mẫn (khoảng 60 tuổi) và đồng ý chuyển nhượng; thời điểm chuyển nhượng trên đất có sẵn 03 ngôi mộ (gồm mộ của ông bà nội và chú của bà T).

Đến năm 2007, bà T được cấp GCNQSDĐ; năm 2008, cha bà T chết cũng được chôn trên phần đất tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng bà T có cất căn nhà tạm để ở và tu hành, nhưng chính quyền không cho phép nên bà giao lại cho ông Lê Văn D quản lý để ở và tu hành; năm 2012, bà T chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất cho ông Lê Văn D; ông D chết để thừa kế lại cho con gái là Lê Thị Thu V; sau đó, bà V chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ú.

Nay bà T không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc yêu cầu ông Ú trả lại phần đất tranh chấp, vì phần đất bà chuyển nhượng của bà Lê Thị N là hợp pháp, bà N không còn quyền với phần đất tranh chấp nữa. Thực tế ông Ú đứng tên nhưng ông Ú có thỏa thuận cho gia đình bà được quyền sử dụng phần đất khu mộ, không có ngăn cản, bà L1 cho rằng bà bán đất mồ mả của ông bà là không đúng.

Nay bà T có 03 ý kiến: một là phần đất chuyển nhượng thửa 1027, 1028 là hợp pháp đúng quy định; hai là không có bán khu nền mộ, vẫn giữ nguyên, bà Trúc L vu khống phải bồi thường danh dự; ba là bà N yêu cầu ông Ú trả lại thửa 1028 là không đúng. Hiện tại bà T cũng không có tranh chấp với ông Ú, việc thỏa thuận sử dụng phần đất mộ với ông Ú nếu có tranh chấp thì bà T khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu V vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 06 - 4 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ đã tuyên xử như sau (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 01, tọa lại ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ cho bà N và yêu cầu ông Trần Văn Ú giao trả lại quyền sử dụng đất thửa 1028 cho bà N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 20/4/2026, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1028, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N; buộc ông Trần Văn Ú hoàn trả phần diện tích tranh chấp nêu trên cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo;

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Lê Thị N kháng cáo (do bà Lưu Thị Trúc L đại diện) trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Yêu cầu ông Ú tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng bao quanh khu mộ, nhà vệ sinh, cầu tiêu, hầm cầu, trả lại 04 bát hương bị mất, trả lại lối đi mà ông Ú đã rào chắn, tháo dỡ mái tol, trả lại mái tol nhà mồ có trước khi ông Ú đến, di dời hàng rào, nhà kho kế ngôi mộ, tháo dỡ bồn nước, lò nấu cháo chặn lối đi vào mộ.

Bị đơn ông Trần Văn Ú trình bày: bà Lê Thị N đã chuyển nhượng đất cho bà Lưu Thị T đến nay gần 20 năm; sau đó, được chuyển nhượng qua nhiều người; thời điểm chuyển nhượng bà N còn minh mẫn và có con bà N ra chỉ ranh; quá trình sử dụng đất ông Ú tạo điều kiện thuận lợi cho người thân phía gia đình bà L với bà T ra vào thăm mộ theo thỏa thuận. Thống nhất với bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị T trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không trình bày gì thêm; về các chi phí xe ôm, điện thoại, in ấn tài liệu ở cấp sơ thẩm bà T chưa yêu cầu, do đó bà T sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ trình bày quan điểm:

- *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 06 - 4 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ (Kèm theo bài phát biểu của Kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 06 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ ban hành bản án sơ thẩm; ngày 20/4/2026 nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo; về quyền kháng cáo, hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt đương sự: ngày 03/7/2026 bà Lê Thị Thu V có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt; tại phiên tòa ông Trần Văn Ú rút lại việc ủy quyền đối với bà Nguyễn Hoàng L1, ông Huỳnh Hà Quốc K, do đó ông Trần Văn Ú tự trình bày để bảo vệ quyền lợi của mình.

[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: vào ngày 01/10/1996, bà Lê Thị N được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 000063.QSDĐ, gồm các thửa số 254, 250, 248, 249; trong đó, có phần đất diện tích 306m^2 đang tranh chấp thuộc một phần thửa 250 (nay là thửa 1028), tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ; riêng thửa 249 (nay là 1027, không tranh chấp) nên không đề cập đến.

[4] Vào năm 2006, bà Lê Thị N đã chuyển nhượng một phần thửa 250 (nay là 1028, đang tranh chấp) cho bà Lưu Thị T; sau khi chuyển nhượng, bà T đã được cấp GCNQSDĐ số H00502, H00503, cấp cùng ngày 08/02/2007; thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có 03 ngôi mộ (gồm ông nội, bà nội và chú của bà T); sau khi nhận chuyển nhượng, bà T tiến hành xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng

đất. Đến khi cha bà T (ông T1) chết thì cũng được chôn trên phần đất này. Năm 2012, bà T chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất 1027, 1028 cho ông Lê Văn D và được chỉnh lý biến động sang tên ông D (không cấp giấy mới), ông D tiếp tục sử dụng đất nhưng không xây dựng thêm công trình nào khác; đến năm 2021 thì ông D chết và được chuyển thừa kế lại cho con là bà Lê Thị Thu V vào ngày 07/11/2022 (không cấp giấy mới). Đến ngày 12/12/2022, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1027, 1028 cho ông Trần Văn Ú và được chỉnh lý biến động sang tên ông Ú (không cấp giấy mới).

[5] Theo Mảnh trích đo địa chính số 50/CN-CHK ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ, thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích theo đo đạc thực tế là 293,91m2; trên phần đất tranh chấp có nhà do ông Ú xây cất, trong nhà có khu mộ của ông bà và của cha bà T, bà L1, hiện do ông Ú đang quản lý.

[6] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền bà Lê Thị N thừa nhận: chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng năm 2006 giữa bà Lê Thị N với bà Lưu Thị T là của bà N, thời điểm ký bà N vẫn minh mẫn, thủ tục ký và chứng thực là đúng quy định; và có biết quá trình sử dụng đất của bà T, ông D, ông Ú đối với phần đất tranh chấp, nhưng không có ý kiến hay tranh chấp, sau khi ông Ú xây bao quanh khu mộ thì phát sinh tranh chấp;

[7] Về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T có lập thành văn bản, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ, đảm bảo về điều kiện chuyển nhượng, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, đã được đăng ký biến động cho bà T đứng tên trên GCNQSDĐ;

[8] Đại diện nguyên đơn cho rằng: Việc cấp GCNQSDĐ cho bà T không có người ký giáp ranh, lược đồ kỹ thuật đất tại mục người kiểm tra không có ký tên; mặt dù các thủ tục này có thiếu sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung chuyển nhượng giữa bà N với bà T, vì các bên đã thực hiện xong thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng; như nhận định tại mục [6] nêu trên, từ năm 2006 bà T nhận chuyển nhượng đất của bà N cho đến khi phát sinh tranh chấp là một thời gian dài (gần 20 năm), bà N biết quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất đã trải qua nhiều người, nhưng không phản đối hay tranh chấp, coi như bà N thừa nhận quyền sử dụng đất của họ là hợp pháp. Bà N khởi kiện yêu cầu ông Ú trả đất tại thửa 1028, nhưng bà N không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh thửa đất 1028 là của bà N, vì bà đã chuyển nhượng cho bà T; do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ.

[9] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bổ sung nhiều yêu cầu; các yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không xem xét.

[10] Nguyên đơn bà Lê Thị N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh; ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát đề xuất hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Tòa án; do đó, kháng cáo của bà Lê Thị N là không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngày 06/5/2026 bà Lê Thị N (sinh năm 1940) có đơn xin miễn án phí phúc thẩm (BL 265), với lý do: người cao tuổi. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, miễn án phí cho bà N.

[12] Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: bà Lê Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2026/DS-ST ngày 06 - 4 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị N được miễn.

4. Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 06/8/2026.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tp Cần Thơ;
- CQ THADS Tp Cần Thơ;
- TAND khu vực 11-Cần Thơ;
- Đương sự;
- Cổng TTĐT (để công bố);
- Lưu HSVA; VT;

Phạm Văn Hùng