

**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: 352/2026/DS-PT
Ngày: 20/4/2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Võ Thái Sơn

Bà Võ Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 447/2026/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bảy N; địa chỉ: Ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

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

Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H (là cha ruột của bà) có trước năm 1975. Cha bà sử dụng liên tục và khi cha mất vào năm 2010. Theo hồ sơ cấp giấy ngày 24/11/2014 ông Nguyễn Văn Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì để lại cho bà thuộc thửa 925, tờ bản đồ 9 diện tích 50m² và thửa 926, tờ bản đồ 9, diện tích là 1.245,3m² cùng tọa lạc tại: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 do bà Nguyễn Thị V đứng tên; khi cấp giấy các bên đều không xảy ra tranh chấp. Phần đất này do ông Đ tặng cho riêng bà nên bà được quyền quyết định, không liên quan đến chồng và các con của bà.

Quá trình sử dụng: Đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế của Tòa án gồm hai phần: Phần tranh chấp giữa thửa 926 và thửa 874 có diện tích 228,4m² và phần tranh chấp giữa thửa 925 và thửa 875 có diện tích 15,3m², bà không có sử dụng phần đất này vì là đất của cha bà là ông H sử dụng và sau đó cho lại ông Đ, cha bà chết ông Đ cất nhà trên phần đất này và sử dụng liên tục cho đến nay; sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Bảy N, hiện trạng phần đất, ranh giới không thay đổi trên 30 năm. Khi cất nhà bà và gia đình không có tranh chấp, bà cũng biết ông Đ cất nhà và sử dụng toàn bộ hai phần đất tranh chấp nhưng do bà nghĩ tình anh em, ông Đ chăm sóc cha mẹ nên không có tranh chấp, ý kiến hay khiêu nại gì; ông Bảy N, bà M sử dụng theo đúng hiện trạng như hiện nay. Đến năm 2024, bà đo lại đất thì phát hiện đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu ông Bảy N trả cho bà: Phần tranh chấp giữa thửa 926 và thửa 874 có diện tích 228,4m² và phần tranh chấp giữa thửa 925 và thửa 875 có diện tích 15,3m², cùng tọa lạc tại: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H (là cha vợ của ông) có trước năm 1975. Ông H sử dụng liên tục và khi mất vào năm 2010. Anh em trong gia đình mới lập biên bản hợp gia đình và đồng ý chia cho ông Nguyễn Văn Đ. Đến ngày 09/02/2012 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC541249 thuộc thửa 925 (tách từ thửa 875), tờ bản đồ 9 có diện tích 50m² do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; giấy BC541250 thuộc thửa 926 (tách từ thửa 874), tờ bản đồ 9 diện tích 2.224m² do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên.

Đến năm 2019 ông Đ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho ông Bảy N, bà M với giá là 140.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng chưa công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên.

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế của Tòa án gồm hai phần: Phần tranh

chấp giữa thửa 926 và thửa 874 có diện tích 228,4m² và phần tranh chấp giữa thửa 925 và thửa 875 có diện tích 15,3m², bà V không có sử dụng phần đất này vì là đất của ông H sử dụng và sau đó cho lại ông Đ, ông Đ cất nhà trên phần đất này từ năm 2010 và sử dụng liên tục cho đến nay; sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Bảy N, bà M hiện trạng phần đất, ranh giới không thay đổi trên 30 năm. Ranh giới phần đất ông Bảy N, bà M đang sử dụng được xác định khi ông H còn sống nên ông Đ mới cất nhà, sử dụng hai phần đất cho đến nay từ thời ông H đến ông Đ, sau đó chuyển nhượng cho ông Bảy N, bà M. Khi cất nhà bà V và gia đình không có tranh chấp, bà V cũng biết ông Đ cất nhà và sử dụng toàn bộ hai phần đất tranh chấp nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì; ông Bảy N sử dụng theo đúng hiện trạng như hiện nay.

Nay bà V yêu cầu ông Bảy N trả cho bà: Phần tranh chấp giữa thửa 926 và thửa 874 có diện tích 228,4m² và phần tranh chấp giữa thửa 925 và thửa 875 có diện tích 15,3m², đất tọa lạc tại: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, bà M và ông Bảy N không đồng ý. Ông bà không có yêu cầu phản tố.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H (là cha ruột của ông Đ) có trước năm 1975. Ông H sử dụng liên tục; khi còn sống thì ông H cho lại ông Đ vào năm 2007 và khi cha mất vào năm 2010. Anh em trong gia đình mới lập biên bản họp gia đình và đồng ý chia cho ông Nguyễn Văn Đ. Đến ngày 09/02/2012 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC541249 thuộc thửa 925 (tách từ thửa 875), tờ bản đồ 9 có diện tích 50m² do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; giấy BC541250 thuộc thửa 926 (tách từ thửa 874), tờ bản đồ 9 diện tích 2.224m² do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên. Phần đất này ông Đ được tặng cho riêng nên ông được quyền quyết định, không liên quan đến vợ và các con của ông Đ.

Đến năm 2019 ông Đ chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho ông Bảy N, bà M với giá là 140.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng chưa công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục sang tên.

Đối với phần đất của bà V đang sử dụng: Nguồn gốc phần đất là của ông Nguyễn Văn H có trước năm 1975. Năm 2010 ông H chết. Đến ngày 24/11/2014 ông Nguyễn Văn Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì để lại cho bà V thuộc thửa 925, tờ bản đồ 9 diện tích 50m² và thửa 926, tờ bản đồ 9, diện tích là 1.245,3m² cùng tọa lạc tại: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 do bà Nguyễn Thị V đứng tên; khi cấp giấy các bên đều không xảy ra tranh chấp.

Quá trình hai bên sử dụng ranh giới không thay đổi trên 30 năm. Ranh giới phần đất ông Bảy N, bà M đang sử dụng được xác định khi ông H còn sống nên ông Đ mới cất nhà, sử dụng hai phần đất cho đến nay từ thời ông H đến ông Đ, sau đó bán lại ông Bảy N, bà M. Khi cất nhà bà V và gia đình không có tranh chấp, bà V cũng biết ông Đ cất nhà và sử dụng toàn bộ hai phần đất tranh chấp nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì; ông Bảy N sử dụng theo đúng hiện trạng như hiện nay. Ông khẳng định bà V không sử dụng và cha ông sử dụng sau đó để lại cho ông, ông chuyển nhượng lại cho bà M, ông Bảy N.

Nay bà V yêu cầu ông Bảy N trả cho bà: Phần tranh chấp giữa thửa 926 và thửa 874 có diện tích 228,4m² và phần tranh chấp giữa thửa 925 và thửa 875 có diện tích 15,3m², ông bà không đồng ý vì phần đất của ông đã chuyển nhượng cho bà M, ông Bảy N, bà không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bảy N phải trả cho bà Nguyễn Thị V phần đất có diện tích 228,4m² (phần trên bờ) tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ) phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp với phần đất không tranh chấp do bà Nguyễn Thị V đang quản lý, sử dụng có số đo 76,10m.

- Hướng tây giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Bảy N có số đo 76,29m.

- Hướng nam giáp đường đal có số đo 3,0m.

- Hướng bắc giáp với phần đất của nhà thờ Đ1 có số đo 3,0m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bảy N phải trả cho bà Nguyễn Thị V phần đất có diện tích 15,3m² (phần dưới sông) tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp P, xã M, thành phố Cần Thơ) phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp với phần đất không tranh chấp do bà Nguyễn Thị V đang quản lý, sử dụng có số đo 5,07m.

- Hướng tây giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Bảy N có số đo 5,12m.

- Hướng nam giáp kênh S có số đo 3,0m.

- Hướng bắc giáp với lộ đal có số đo 3,0m.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại cho bà phần đất có diện tích 228,4m² phần trên bờ và 15,3m² phần dưới sông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn H tặng cho, cụ thể bà V được ông H tặng cho hai thửa đất là 925 tách từ thửa 874 và 926 tách từ thửa 875 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014, giáp ranh với hai phần đất của nguyên đơn là đất của ông Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng cho ông Bảy N và bà M nhưng chưa làm thủ tục sang tên là thửa 874 và 875, ông Đ cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Bảy N lấn ranh đất của nguyên đơn hai phần cụ thể phần 1 lấn 228m² vị trí nằm giữa hai thửa 926 của nguyên đơn và thửa 874 của bị đơn, phần 2 lấn 15,3m² vị trí nằm giữa thửa 925 của nguyên đơn và thửa 875 của bị đơn. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế phần đất hai bên đang sử dụng xác định nguyên đơn đang sử dụng thửa 926 thiếu 169,3m² thửa 925 thửa 9,5m², bị đơn đang sử dụng thửa 874 thiếu 757,9m² thửa 875 thiếu 54,8m².

Quá trình giải quyết vụ án án tại lời trình bày của nguyên đơn đều xác định ranh giới giữa hai phần đất trước khi ông Đ chuyển nhượng cho ông Bảy N và bà M ranh giới giữa hai bên không thay đổi trên 30 năm từ khi ông Đ xây cất nhà bà đã không tranh chấp, đến khi chuyển nhượng cho ông Bảy N và bà M.

Căn cứ vào biên bản xác minh của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cung cấp thông tin các thửa đất nói trên có thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do các lần đo đạc có sai số do các đương sự chỉ ranh, mặt khác căn cứ biên bản thẩm định xác định trên phần đất tranh chấp giữa thửa 926 và 874 có một phần nhà trước có diện tích 23,318m², nhà sau có diện tích 11,868m² là nhà của ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Bảy N và bà M, thời điểm xây cất nguyên đơn không tranh chấp, do vậy xét thấy nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất của mình, nhưng thực tế bị đơn vẫn đang sử dụng đất thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, mặc khác trên đất còn có căn nhà đã xây dựng từ trước đến nay không thay đổi, nên không có căn cứ cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đồng, chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003117 ngày 15/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20 tháng 4 năm 2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thái Sơn Võ Thị P Trịnh Thị Bích H1

