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: 229/2026/DS-PT
Ngày: 27 - 3 - 2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bồi thường và hỗ trợ tiền 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- ***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 tòa:*** Bà Dương Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bồi thường và hỗ tiền đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Mai Thanh H, sinh năm 01/01/1958; địa chỉ: Số 214, đường Đ, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà Lâm Thị Q, sinh năm 01/01/1982; địa chỉ: Số 3F/NL, Tổ 1, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

2. Bà Trần Ngọc G, sinh năm 1990 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Ư, sinh năm 04/04/1963 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Đức Ơ, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 229/3/21, đường 3/2, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông T: Ông Trà Văn Â, sinh ngày 02/02/2000; địa chỉ: Ấp M, xã T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025), (vắng mặt).

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 165C/9, Hẻm 2, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Đường B, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Ngọc G, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện của bà Mai Thanh H và quá trình giải quyết trình bày và yêu cầu như sau:

Ông Nguyễn Nhật T đứng đại diện ra lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn I và bà Trần Thị Thu O, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 312.000.000 đồng, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.318,4m^2 (đất trồng lúa nước), tọa lạc khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ do Ông T đứng tên, các bên thỏa thuận bà Mai Thanh H diện tích là 872,8m^2, bà Trần Thị L nhờ bà Trần Thị Ư đứng thỏa thuận diện tích 452,8m^2, ông Nguyễn Nhật T diện tích 872,8m^2, bà Lâm Thị Q diện tích 120m^2, có văn bản thỏa thuận giấy tay lập ngày 10/11/2021 và ngày 23/02/2020, bản gốc do bà Mai Thanh H đang giữ. Đối với thửa đất đang tranh chấp các bên chưa thỏa thuận vị trí đất cụ thể.

Ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 6590/QĐ-UBND về việc thu hồi 236,2m^2 (đất trồng lúa nước) của ông Nguyễn Nhật T để thực hiện dự án xây dựng Trường Cao đẳng Văn hóa Nghệ thuật Cần Thơ tại phường L. Đến ngày 29/12/2020, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 6598/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Nguyễn Nhật T ảnh hưởng bởi dự án xây dựng Trường Cao đẳng Văn hóa Nghệ thuật Cần Thơ tại phường L với số tiền 213.516.400 đồng.

Các bên thống nhất phần đất bị thu hồi của mỗi người, cụ thể: Ông T bị thu hồi diện tích 88,92m^2, tương đương số tiền nhận là 80.383.000 đồng; bà H diện tích 88,92m^2, tương đương với số tiền nhận là 80.383.000 đồng; bà L nhờ bà Ư đứng tên thỏa thuận diện tích 46,13m^2, tương đương số tiền nhận là 80.383.000 đồng; bà Lâm

Thị Q diện tích 12,22m^2, tương đương số tiền nhận là 11.046.000 đồng. Ông T chỉ giao cho bà H được số tiền 66.788.000 đồng, Ông T còn thiếu bà H số tiền 13.595.000 đồng, Ông T chưa giao đủ cho bà L số tiền 41.703.400 đồng và bà Q số triền 592.000 đồng.

Khi đo đạc thực tế còn lại diện tích 2.023,6m^2, mỗi người còn lại cụ thể là bà H diện tích 761,7m^2, Ông T diện tích 761,7m^2, bà L nhờ bà Ư đứng tên thỏa thuận diện tích 395,6m^2, bà Q diện tích 104,6m^2.

Bà H cho rằng bà cho bà L mượn tiền mua đất, sau đó bà L nhờ bà Ư đứng tên trong danh sách sở hữu thửa đất chuyển nhượng ngày 23/02/2020, nhưng do bà L không có tiền trả cho bà H nên bà H yêu cầu bà L và bà Ư thống nhất giao trả cho bà H tiền bồi thường đất và phần đất còn lại diện tích 395,6m^2.

Bà H yêu cầu các bị đơn Ông T, bà G, bà Ư và ông Ơ phải trả cho bà H diện tích đất tổng cộng khoảng 1.157,3m^2 và số tiền bồi thường đất khoảng 33.000.000 đồng. Trường hợp các bị đơn không trả tiền bồi thường thì phải trả phần đất diện tích 1.157,3m^2 (đất trồng lúa nước) do Ông T đang đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Văn I ngày 25/10/2019, sau đó chuyển nhượng cho Ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác nhận ngày 13/01/2020 qua Ông T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 184154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 17737, Trường hợp bị đơn giao tiền đền bù 33.000.000 đồng thì bà H yêu cầu các bị đơn trả phần đất diện tích 1.157,3m^2 (đất trồng lúa nước).

- Theo đơn khởi kiện của bà Lâm Thị Q và quá trình giải quyết thống nhất trình bày và yêu cầu như sau:

Bà Q thống nhất trình bày trên của bà H, bà Q yêu cầu Ông T trả lại cho bà Q phần đất diện tích khoảng 104,6m^2 (đất trồng lúa nước), do Ông T đang đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Số GCNQSDĐ CR 184154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 17737 (như đã nêu trên phần bà H). Tiền bồi thường đất bà Q đã nhận xong số tiền 60.000.000 đồng tương đương diện tích 12,22m^2.

- Ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Nhật T như sau:

Ngày 13/12/2019, ông Phạm Văn I và bà Trần Thị Thu O ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T, tại Văn phòng công chứng 24^h, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Văn I ngày 25/10/2019, sau đó chuyển nhượng cho Ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác nhận ngày 13/01/2020 qua Ông T đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 184154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 17737. Diện tích đất tổng cộng là 2.318,4m^2, các bên thỏa thuận bà H được diện tích là 872,8m^2, bà L nhờ bà Ư đứng thỏa thuận diện tích 452,8m^2, Ông T diện tích 872,8m^2, bà Q diện tích 120m^2, có văn bản thỏa thuận giấy tay lập ngày 10/11/2021, bản gốc do bà H giữ. Đối với thửa đất đang tranh chấp các bên chưa thỏa thuận vị trí đất cụ thể.

Sau đó, Nhà nước thu hồi khoảng 236m^2, các bên thống nhất bị thu hồi của mỗi người, cụ thể: Ông T diện tích 88,92m^2, bà H diện tích là 88,92m^2, bà Ư diện tích 46,13m^2, bà Q diện tích 12,22m^2. Diện tích còn lại sau khi thu hồi của mỗi người gồm: Ông T diện tích 783,88m^2, bà H diện tích 783,88m^2, bà L nhờ bà Ư đứng dùm diện tích 406,67m^2, bà Q diện tích 107,78m^2. Việc bồi thường được số tiền cụ thể: Bà H nhận số tiền 66.788.000 đồng tương đương khoảng 88,92m^2, còn lại 783,88m^2 và bà Q nhận số tiền 10.454.000 đồng tương đương 12,22m^2, còn lại 107,78m^2 do Ông T chuyển khoản tiền thu hồi đất, Ông T đưa tiền trả cho bà N khoảng 40.000.000 đồng nhưng không có biên nhận, do bà Ư nợ bà N, bà Ư bị thu hồi khoảng 46,13m^2. Ông T không yêu cầu phản tố, Ông T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, cam đoan quyền sử dụng đất không thế chấp, cầm cố cho ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thanh H, Ông T có ý kiến như sau: Ông T đồng ý trả lại diện tích đất Ông T đứng tên giùm bà H hiện nay còn lại là 783,88m^2. Đối với phần đất diện tích 406,67m^2 do bà Ư đứng tên giùm bà L nhưng bà H yêu cầu trả cho bà H thì Ông T không đồng ý. Bởi vì, bà L còn nợ Ông T số tiền 200.000.000 đồng, cho vay không có lãi, bà L hứa khoảng 15 ngày sẽ trả nhưng từ ngày 01/3/2018 đến nay chưa trả. Ông T đứng tên giùm bà Ư lúc đầu 452,8m^2, nhà nước thu hồi 46,13m^2, bồi thường số tiền 41.000.000 đồng, đối với số tiền đất Nhà nước bồi thường đứng tên giùm cho bà Ư, bà Ư đứng tên giùm bà L hiện nay còn lại 406,67m^2. Ông T đã đưa đủ số tiền 41.000.000 đồng cho bà N để trả nợ cho bà Ư, không có biên nhận tiền, đưa tiền mặt trực tiếp cho bà Ư, Ông T xác định diện tích đất thu hồi của bà Ư là 46,13m^2 là đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Q, Ông T có ý kiến như sau: Ông T đồng ý trả lại diện tích đứng tên giùm cho bà Q. Hiện tại Ông T còn diện tích 783,88m^2, Ông T yêu cầu nhận của đất của bà L nhờ bà Ư đứng tên giùm diện tích 406,67m^2, tổng cộng Ông T sẽ được phần đất diện tích 1.190,55m^2, còn lại đồng ý trả cho bà H và bà Q.

- Ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ư như sau:

Ngày 01/8/2024, bà Trần Thị Ư có đơn phản tố yêu cầu người nào được Tòa án công nhận đất và cây trồng trên đất tranh chấp thì trả giá trị cây trồng là 17.000.000 đồng cho bà Ư. Tuy nhiên, đến ngày 04/8/2025 bà Trần Thị Ư có đơn yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Bà Trần Thị Ư thống nhất trình bày của bà H là bà có đứng tên giùm đất cho bà L thửa đất số 154, diện tích 452,8m^2, sau khi trừ phần đất Nhà nước thu hồi, đo đạc thực tế còn lại 395,6m^2, bà Ư đồng ý giao cho bà H.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức Ơ và bà Trần Ngọc G đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa làm việc, nên đưa ra xét xử theo quy định chung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 13/12/2019, ông Phạm Văn I và bà Trần Thị Thu O ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nhật T, tại Văn phòng công chứng 24^h, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Văn I ngày 25/10/2019, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nhật T được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác nhận ngày 13/01/2020 qua Ông T đứng tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 184154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 17737. Bà H, bà L nhờ chị ruột là bà Ư, bà Q có nhờ Ông T đứng tên giùm diện tích đất đang tranh chấp như sau: Bà H diện tích 872,8m^2, bà L nhờ bà bà Trần Thị Ư diện tích 452,8m^2, nhưng bà L mượn số tiền 180.000.000 đồng của bà H để mua đất, Ông T diện tích 872,8m^2, bà Q diện tích 120m^2, có văn bản thỏa thuận ngày 10/11/2021. Sau đó, Nhà nước thu hồi diện tích 236,2m^2. Trong đó, bà H số tiền 66.788.000 đồng, tương đương khoảng 88,92m^2, còn lại diện tích 788m^2 và bà Q nhận số tiền 10.454.000 đồng, tương đương diện tích 12,22m^2, còn lại diện tích 107m^2, do chuyển khoản tiền thu hồi đất, Ông T đưa bà N khoảng 40.000.000 đồng nhưng không có biên nhận, do bà Ư nợ bà N, bà Ư bị thu hồi khoảng 38m^2. Bà L đồng ý trả để bà Ư trả bà H số tiền 30.000.000 đồng do Nhà nước bồi thường, hẹn 06 tháng nữa trả tiền tức là ngày 15/10/2024 trả tiền.

Bà L cho rằng năm 2020, bà đã mượn bà H số tiền 180.000.000 đồng, khi mượn có thỏa thuận nếu không có tiền trả thì phần đất nhờ bà Ư đứng tên giùm là thuộc quyền của bà H, có sự chứng kiến của bà Ư, để nhờ bà Ư đứng tên văn bản hùn mua đất và nhờ Ông T đứng tên giùm, nay bà L đồng ý giao đất cho bà H theo Giấy xác nhận quyền sở hữu đất ngày 23/02/2020 và ngày 10/11/2021, diện tích 452,8m^2, nhưng chưa nhận tiền đền bù. Trường hợp nhận đền bù thì nhận đất diện tích 406,67m^2. Bà L cho rằng năm 2018, có mượn của bà G và Ông T số tiền 200.000.000 đồng, nay bà L đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng, nhưng phải trừ khoảng 40.000.000 đồng tiền đền bù đất và năm 2018 có đưa cho Ông T số tiền 50.000.000 đồng tiền mặt, còn lại khoảng 110.000.000 đồng và đồng ý tính lãi suất Nhà nước cho Ông T và bà G. Bà L không yêu cầu độc lập, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà L đồng ý việc bà Ư trả lại phần đất giao thẳng qua cho bà H là 406,67m^2 và tiền bồi thường đất, do bà Ư đứng dùm bà L nhưng bà H yêu cầu trả cho bà H thì bà L đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà H, đất này do Ông T đứng tên giùm.

- Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ có văn bản số 433/UBND-NC ngày 19/8/2025 đề nghị được vắng mặt.

- Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu được nhận phần đất diện tích 1.157,3m^2 (đất trồng lúa nước). Trong đó, phần của bà H diện tích 761,7m^2 và phần của bà L diện tích 395,6m^2 nhờ bà Ư đứng tên giùm theo Giấy xác nhận quyền sở hữu đất ngày 23/02/2020 và ngày 10/11/2021. Bà H đồng ý đứng tên chung với bà Q vị trí A. Bà H đồng ý đứng tên chung với Ông T tại vị trí B theo Bản trích đo.

Tiền bồi thường bà H thay đổi yêu cầu, bà H chỉ yêu cầu Ông T có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 13.595.000 đồng, còn đối với yêu cầu số tiền là 41.703.400 đồng bà L nhờ bà Ư đứng tên giùm thì bà H không yêu cầu.

+ Bà Lâm Thị Q trình bày: Bà Q xác định lại yêu cầu Ông T trả lại phần đất diện tích 104,6m^2. Đối với việc Ông T giao tiền đất thiếu 592.000.000 đồng thì bà không yêu cầu. Bà Q yêu cầu được đứng tên đất chung với bà H tại vị trí A. Bà Q không đồng ý đứng tên chung với Ông T.

+ Ông Trà Văn Â đại diện cho bị đơn Nguyễn Nhật T trình bày:

Ông T đồng ý trả cho bà H diện tích 1.157,3m^2 (trong đó, diện tích 761,7m^2 của bà H và diện tích 395,6m^2 bà L nhờ bà Ư đứng tên giùm) và trả lại quyền sử dụng đất cho bà Q diện tích 104,6m^2. Ông T đồng ý trả lại cho bà H tiền bồi thường, hỗ trợ đất còn thiếu là 13.595.000 đồng.

Đối với số tiền bà L nhờ bà Ư đứng tên tiền đất được hỗ trợ bồi thường số tiền 41.703.400 đồng thì Ông T không đồng ý trả cho bà H.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà L mượn của bà H số tiền 180.000.000 đồng vào năm 2020, khi mượn có thỏa thuận nếu không có tiền trả thì phần đất nhờ bà Ư đứng tên giùm là thuộc quyền của bà H, có sự chứng kiến của bà Ư, để nhờ bà Ư đứng tên văn bản hùn mua đất và nhờ Ông T đứng tên giùm, nay bà L đồng ý giao đất cho bà H theo Giấy xác nhận quyền sở hữu đất ngày 23/02/2020 và ngày 10/11/2021, diện tích còn lại 395,6m^2 bà L nhờ bà Ư đứng tên giùm. Đối với số tiền 41.703.400 đồng bà L chưa nhận tiền đền bù và không yêu cầu trong vụ án này, bà L sẽ thỏa thuận với Ông T sau, còn việc bà L nợ vợ chồng Ông T tiền thì đề nghị Tòa án tách ra thành vụ án khác.

+ Các đương sự có mặt thống nhất cây trồng trên đất của ai thì ổn định cho người đó.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, các Điều 235, 243, 244, 254, 264, 266, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 26, 31, 45, 166 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 158, 159, 160 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thanh H và bà Lâm Thị Q.

Buộc ông Nguyễn Đức Ơ, bà Trần Thị Ư, ông Nguyễn Nhật T và bà Trần Ngọc G trả lại quyền sử dụng đất cho bà Mai Thanh H, diện tích 1.157,3m^2 và trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Q, diện tích 104,6m^2, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, loại đất: LUK, tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ (trước đây là khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ), diện tích được cấp là 2.318,4m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 184154, số vào sổ CS 17737 do sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Văn I ngày 15/10/2019, sau đó ngày 13/01/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy chỉnh lý qua tên ông Nguyễn Nhật T, Nhà nước đã thu hồi diện tích 236,2m^2, còn lại diện tích 2.082,2m^2, qua đo đạc thực tế còn lại diện tích 2.023,6m^2, ít hơn so với giấy

được cấp là 58,6m^2. Tại vị trí kích thước các cạnh phần đất có diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 (*Đính kèm*), cụ thể:

Bà Mai Thanh H và bà Lâm Thị Q được quyền sử dụng chung diện tích đất 1.023,6m^2 (có 316,7m^2 trong lộ giới dự mở), loại đất LUK, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 tại vị trí A. Trong đó, bà H được quyền sử dụng diện tích 919m^2, bà Q được quyền sử dụng diện tích 104,6m^2. Ổn định cây trồng trên đất cho bà H và bà Q.

Bà Mai Thanh H và ông Nguyễn Nhật T được quyền sử dụng chung diện tích đất 1.000m^2 (có 316,7m^2 trong lộ giới dự mở), loại đất LUK, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 tại vị trí B. Trong đó, bà H được quyền sử dụng diện tích 238,3m^2, Ông T được quyền sử dụng diện tích 761,7m^2. Ổn định cây trồng trên đất cho bà H và Ông T.

Ông Nguyễn Nhật T có trách nhiệm trả lại cho bà Mai Thanh H tiền bồi thường, hỗ trợ đất còn thiếu số tiền 13.595.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ư về việc yêu cầu trả giá trị cây trồng cho bà Ư số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025, bị đơn bà G có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 08/10/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất chung cho ông Nguyễn Nhật T, bà Trần Ngọc G, bà Mai Thanh H, bà Lâm Thị Q, bà Trần Ngọc Ư (đứng tên giùm bà Trần Thị L) đối với toàn bộ phần đất diện tích 2.023,6m^2, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ).

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà H và bà Q không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Bản án sơ thẩm giải quyết là đúng như những gì thỏa thuận giữa các bên đương sự, quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất cũng như việc Ông T đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đều có lập thành văn bản, việc này không có liên quan gì tới bà G, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà G.

+ Đến thời điểm mở phiên tòa, bị đơn bà G không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L cho rằng:* Bà đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và không có kháng cáo, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà G.

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà G và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Nhật T, bà Trần Thị Ư, ông Nguyễn Đức Ơ vắng mặt không rõ lý do; bà Trần Ngọc G và người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND phường L vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn bà G là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà G về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất chung cho ông Nguyễn Nhật T, bà Trần Ngọc G, bà Mai Thanh H, bà Lâm Thị Q, bà Trần Ngọc Ư (đứng tên giùm bà Trần Thị L) đối với toàn bộ phần đất diện tích 2.023,6m^2, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ). Xét thấy, Các nguyên đơn bà H và bà Q đều xác định: Ngày 13/12/2019, ông Linh và bà Thảo ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.318,4m^2 (đất trồng lúa nước), tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ (cũ), giá chuyển nhượng là 312.000.000 đồng và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy chỉnh lý qua tên Ông T ngày 13/01/2020. Trong đó, bà H nhận chuyển nhượng diện tích 872,8m^2, bà L nhận chuyển nhượng diện tích 452,8m^2 (nhờ bà Ư đứng ra thỏa thuận giùm), Ông T nhận

chuyển nhượng diện tích 872,8m^2 và bà Q nhận chuyển nhượng diện tích 120m^2. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản ngày 23/02/2020 và ngày 10/11/2021. Ông T đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn Ông T cũng xác định lời trình bày của bà H và bà Q là đúng như thỏa thuận giữa các bên. Đồng thời, bà Ư cũng thừa nhận bà đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng giùm bà L phần đất diện tích 452,8m^2. Ngoài ra, bà L cũng xác định lời trình bày của bà H, bà Q, Ông T và bà Ư là đúng sự việc thỏa thuận giữa các bên. Do đó, các đương sự thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07 nêu trên và do Ông T đại diện đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tình tết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS. Vì vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử đất này và nhờ Ông T đại diện đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G. Ngoài ra, theo đơn kháng cáo bà G cho rằng bản án chưa ghi nhận việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ư (bà Ư đứng tên giùm bà L) đối với diện tích 395,6m^2, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07 thì thấy rằng theo khoản 1 Điều 5 của Bộ luật TTDS quy định *"Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó"*. Quá trình tham gia tố tụng bà Ư không có yêu cầu phản tố hoặc độc lập đối với phần đất vừa nêu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết là đúng quy định của pháp luật, sau khi xét xử sơ thẩm thì bà Ư cũng không có kháng cáo. Mặt khác, phần đất vừa nêu là của bà Ư, không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G, nên bà G không có quyền yêu cầu cho người khác.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà G là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên bị đơn bà G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà G và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Ngọc G.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, bồi thường thiệt hại và hỗ trợ tiền đất của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thanh H và bà Lâm Thị Q.

Buộc ông Nguyễn Đức Ơ, bà Trần Thị Ư, ông Nguyễn Nhật T và bà Trần Ngọc G trả lại quyền sử dụng đất cho bà Mai Thanh H, diện tích 1.157,3m^2 và trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Q, diện tích 104,6m^2, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07 (loại đất trồng lúa nước), tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ (trước đây là khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ), diện tích được cấp giấy chứng nhận là 2.318,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 184154, số vào sổ CS 17737 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Văn I ngày 15/10/2019, sau đó ngày 13/01/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy chỉnh lý qua tên ông Nguyễn Nhật T, Nhà nước đã thu hồi diện tích 236,20m^2, còn lại diện tích 2.082,20m^2, qua đo đạc thực tế còn lại diện tích 2.023,6m^2, ít hơn so với giấy chứng nhận được cấp là 58,6m^2. Tại vị trí kích thước các cạnh phần đất có diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 (đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm), cụ thể:

Bà Mai Thanh H và bà Lâm Thị Q được quyền sử dụng chung diện tích 1.023,6m^2 (có 316,7m^2 trong lộ giới dự mở), loại đất trồng lúa nước, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 tại vị trí A. Trong đó, bà Mai Thanh H được quyền sử dụng diện tích 919m^2, bà Lâm Thị Q được quyền sử dụng diện tích 104,6m^2. Ổn định cây trồng trên đất cho bà H và bà Qúy.

Bà Mai Thanh H và ông Nguyễn Nhật T được quyền sử dụng chung diện tích 1.000m^2 (có 316,7m^2 trong lộ giới dự mở), loại đất trồng lúa nước, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 07, theo Trích đo bản đồ địa chính số 23 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/6/2025 tại vị trí B. Trong đó, bà Mai Thanh H được quyền sử dụng diện tích 238,3m^2, ông Nguyễn Nhật T được quyền sử dụng diện tích 761,7m^2. Ổn định cây trồng trên đất cho bà Mai Thanh H và ông Nguyễn Nhật T.

Ông Nguyễn Nhật T có trách nhiệm trả lại cho bà Mai Thanh H tiền bồi thường, hỗ trợ đất còn thiếu là 13.595.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ư về việc yêu cầu trả giá trị cây trồng cho bà Trần Thị Ư số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Bà Mai Thanh H đã nộp tạm ứng số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Bà Mai Thanh H tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và đã được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, như vậy bà Mai Thanh H đã thực hiện xong.

- Ông Nguyễn Nhật T phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Mai Thanh H số tiền này.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thanh H không phải chịu án phí. Bà Lâm Thị Q không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002477 ngày 01/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

- Ông Nguyễn Nhật T, ông Nguyễn Đức Ơ và bà Trần Ngọc G mỗi người phải chịu số tiền 526.500 đồng (Năm trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Ngọc G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006984 ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; xem như bà Trần Ngọc G đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn