

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: 587/2026/DS-PT

Ngày 15/6/2026

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 Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán:

Ông Võ Bảo Anh

Ông Nguyễn Quốc Định

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Quốc Thịnh - Thẩm tra viên 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 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 493/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 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 568/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Hồ Xuân V**, sinh năm 1956. Địa chỉ: **Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ**. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà **Bùi Tuấn N**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)

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

1. Ông **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1984. Địa chỉ: **Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)

2. Ông **Đỗ Minh T**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **B đường số F, khu dân cư T, phường T, thành phố Cần Thơ**. (vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Bà **Hồ Xuân V**, là nguyên đơn trong vụ án.

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 ngày 28/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Hồ Xuân V** trình bày:

Nguồn gốc tài sản tranh chấp là của ông **Nguyễn Đức B** (chết ngày 13/3/2024), là chồng bà **Hồ Xuân V**. Ông **B** đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây tắt viết là GCNQSDĐ) số BT 354119, sổ vào sổ CH05339 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/8/2014 đối với thửa đất số 735, diện tích 503,5m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực **T, phường P, thành phố Cần Thơ**; trên đất có 01 căn nhà và 01 ngôi mộ của cha chồng bà **V**.

Trước đây, ông **Nguyễn Đức B** có cho cháu là bà **Bùi Tuấn N** mượn bản chính GCNQSDĐ nêu trên để bà **N** vay vốn ngân hàng sửa chữa nhà. Tuy nhiên, sau khi vay mượn, bà **N** đã không trả lại GCNQSDĐ, đồng thời chiếm giữ luôn phần đất, căn nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Bà **Hồ Xuân V** khởi kiện yêu cầu bà **Bùi Tuấn N** phải thực hiện tất toán toàn bộ các khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng hoặc cá nhân; thực hiện thủ tục giải chấp để rút bản chính GCNQSDĐ số BT 354119, vào sổ CH05339 cấp ngày 08/8/2014 mang tên ông **Nguyễn Đức B** để trả lại cho bà **V**.

- Bị đơn bà **Bùi Tuấn N** trình bày:

Bà **Bùi Tuấn N** không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà **N** cho rằng đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 735 nêu trên từ ông **Nguyễn Đức B** vào năm 2017. Hiện nay, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà. Bà khẳng định không có việc mượn giấy đất để thế chấp như bà **V** trình bày. Đối với căn nhà bà **V** đang tranh chấp, bà **N** cho rằng không nằm trên diện tích thửa đất số 735 mà ông **B** đã chuyển nhượng cho bà **N**.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đỗ Minh T** trình bày:

Ngày 24/10/2021, ông **Đỗ Minh T** nhận chuyển nhượng thửa đất số 735, tờ bản đồ số 6 từ ông **Nguyễn Thông V1**. Khi chuyển nhượng, ông **V1** trực tiếp dẫn ông **T** đi xem đất; hiện trạng đất trống, chỉ có cây chuối và cây tạp, không có nhà cửa. Do cây cối che khuất, ông **T** không phát hiện có một phần ngôi mộ nằm trên đất.

Ông **T** đã kiểm tra GCNQSDĐ, có nội dung chỉnh lý biến động từ ông **B** sang bà **N** và từ bà **N** sang ông **V1**. Sau đó, ông **T** đã thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ sang mẫu mới. Đến ngày 09/10/2024, ông **T** được cấp GCNQSDĐ số CN328, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, diện tích 550,3m² (trong đó có 150m² đất ODT). Ông **T** xác định là chủ sử dụng đất hợp pháp và không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa bà **V** và bà **N**.

- Tại Bản án số 201/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 (đã được sửa chữa, bổ sung ngày 14/10/2025), Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Hồ Xuân V** về việc buộc bà **Bùi Tuấn N** phải tất toán các khoản vay và trả lại bản chính GCNQSDĐ số BT 354119, sổ vào sổ CH05339 do **Ủy ban nhân dân quận Ô** cấp ngày 08/8/2014 (nay là thửa 279, tờ bản đồ 19, diện tích 550,3m² theo GCN số CN328 do ông **Đỗ Minh T** đứng tên). Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025, bà **Hồ Xuân V** kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp đúng thời hạn và hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà **Bùi Tuấn N**, ông **Nguyễn Trung H** và ông **Đỗ Minh T** đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau là sự thật:

[3.1] Thửa đất số 735, tờ bản đồ số 6, diện tích 503,5m², tọa lạc tại khu vực **T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ** có nguồn gốc là tài sản riêng của ông **Nguyễn Đức B** (chồng bà **Hồ Xuân V**, đã chết ngày 13/3/2024). Quyền sử dụng đất này do bà **Nguyễn Thị H1** (mẹ ruột ông **B**) lập hợp đồng tặng cho riêng cho ông **B** vào tháng 7/2014. Đến ngày 08/8/2014, **Ủy ban nhân dân quận Ô**, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 354119, sổ vào sổ CH05339 đứng tên cá nhân ông **Nguyễn Đức B**.

[3.2] Bà **V** và ông **B** chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1982, không có đăng ký kết và có hai con chung là **Nguyễn Thành T1** (sinh năm 1982) và **Nguyễn Trung H** (sinh năm 1984). Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, bà **V** thừa nhận thửa đất số 735 nêu trên là tài sản ông **B** được tặng cho riêng, bà **V** không có công sức hay đóng góp gì vào việc tạo lập phần diện tích đất này.

[3.3] GCNQSDĐ của thửa đất số 735 (tờ bản đồ số 6) trước đây đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để thực hiện cấp đổi sang GCNQSDĐ mới. Hiện nay, tài sản này là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 19, diện tích 550,3m² (trong đó có 150m² đất ODT và 400,3m² đất CLN), tọa lạc tại **phường P, thành phố Cần Thơ** do ông **Đỗ Minh T** đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN328 cấp ngày 09/10/2024.

[3.4] Trên diện tích đất tranh chấp trước đây có một phần mộ của ông **Nguyễn Đức M** (cha ruột ông **B**, ông ngoại bà **N**), khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2025, ngôi mộ này đã được cải táng (bút lục số 112-113).

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[4.1] Bà **Hồ Xuân V** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bà **Bùi Tuấn N** trả lại bản chính GCNQSDĐ số BT 354119, sổ vào sổ CH05339 do UBND quận **Ô** cấp ngày 08/8/2014 cho ông **Nguyễn Đức B** (chồng bà **V**). Bà **V** cho rằng ông **B** chỉ cho bà **N** mượn giấy đất để thế chấp ngân hàng sửa nhà vào năm 2019, chứ không có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, phía bị đơn bà **N** khẳng định đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 735 (nay là thửa 279) từ ông **B** vào năm 2017 và đã thực hiện việc đăng ký biến động sang tên mình vào ngày 23/5/2017. Hồ sơ địa chính do Chi nhánh **Văn phòng Đ** cung cấp thể hiện vào ngày 18/5/2017, ông **Nguyễn Đức B** đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 735 cho bà **Bùi Tuấn N** với giá 20.000.000 đồng. Giao dịch này đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên bà **N** vào ngày 23/5/2017 theo hồ sơ số 010671.CN.003. Bà **V** cho rằng chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo nhưng bà **V** không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký và dấu vân tay của ông **B** với lý do không muốn nộp chi phí tạm ứng giám định nên bà **V** phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 và Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) (bút lục số 152, 193).

[4.2] Về giá trị pháp lý của Vi bằng số 78/2024/VB-TPLCT ngày 17/02/2024 (bút lục số 167-172), nguyên đơn trình bày ông **B** có ý nguyện đòi lại đất cho các con và đã lập Vi bằng này xác định mình là chủ sử dụng thửa đất số 735. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Vi bằng, ông **B** không còn là chủ sử dụng đất hợp pháp do đã chuyển nhượng cho bà **N** từ năm 2017. Do Vi bằng chỉ ghi nhận sự kiện, hành vi mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, không có giá trị thay thế

văn bản công chứng, chứng thực và không có giá trị xác lập quyền sử dụng của nguyên đơn đối với thửa đất này.

[4.3] Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất 735 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H1 tặng cho riêng ông Nguyễn Đức B vào năm 2014, là tài sản riêng của ông B. Quá trình giải quyết vụ án, bà V cũng thừa nhận không có công sức đóng góp vào việc tạo lập thửa đất này. Việc ông B tự định đoạt tài sản riêng của mình thông qua hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2017 là hoàn toàn phù hợp với quyền của người sử dụng đất. Hơn nữa, thửa đất 735 đứng tên ông B trước đây, sau khi qua nhiều lần chuyển nhượng (từ bà N sang ông Nguyễn Thông V1 vào ngày 10/01/2021 và từ ông V1 sang ông Đỗ Minh T vào ngày 24/10/2021) hiện đã được cấp đổi thành thửa số 279, tờ bản đồ số 19, diện tích thực tế 550,3m² (có 150m² đất ở đô thị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN328 ngày 09/10/2024 do ông T đứng tên nên việc bà V yêu cầu bà N trả lại bản chính GCNQSDĐ số BT 354119, số vào sổ CH05339 là không thể thực hiện được, bởi lẽ giấy chứng nhận này hiện đã không còn giá trị sử dụng do đã được cơ quan nhà nước thu hồi và cấp đổi sang giấy chứng nhận mới cho ông T (bút lục số 114-139).

[5] Những phân tích trên cho thấy án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hồ Xuân V về việc đòi lại GCNQSDĐ là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[6] Kiểm sát viên đề nghị không chấp kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[7] Bà Hồ Xuân V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà V là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử cho bà V được miễn nộp khoản tiền này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 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 kháng cáo của bà Hồ Xuân V.

2. Giữ nguyên bản án số 201/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồ Xuân V**, về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà **Bùi Tuấn N** phải tất toán các khoản vay tại Ngân hàng hoặc vay cá nhân và rút bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 354119 sổ vào sổ CH05339 do **UBND quận Ô** cấp ngày 08/8/2014 để trả lại cho nguyên đơn (nay là thửa 279, tờ bản đồ số 19, diện tích 550,3m², giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN328 cấp ngày 09/10/2024 do ông **Đỗ Minh T** đứng tên sử dụng).

2.2. Các vấn đề khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho bà **V**.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) bà **V** phải chịu và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Hồ Xuân V** được miễn nộp.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Vĩnh Khương