

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: 487/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 5 - 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang
Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 22 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 589/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2025/DS-ST ngày 29 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 510/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1939 (mất ngày 02/5/2024).

Nơi cư trú: khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1. Ông Đào Khải M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: A, R W.

2. Bà Đào Thị Thanh T1, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: 1142/23 khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Đào Hoàng T2, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: 41/39 khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Đào La H, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: 1150/12 khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Đào Na R, sinh năm 1972.

Nơi cư trú: 3 khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Đào Sơn T3, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: 1150/12, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Đào N, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: 1150/12 khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

8. Ông Đào Chanh Đa R1, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: 1150/12, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông T2, ông H, ông R, ông N, ông Ra Đ, ông T3: bà **Nguyễn Sỹ K**, sinh năm 1952 (văn bản ủy quyền ngày 09/4/2025). Nơi cư trú: 12, T, phường A, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Đào S**, sinh năm 1952. Nơi cư trú: khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thị Ngọc D - Công ty L1 - Đoàn Luật sư thành phố C. (Có mặt).

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

3.1. Ông Đào S1, sinh năm 1936 (chồng bà T, đã mất ngày 10/01/2023). Có những người kế thừa tổ tụng như nguyên đơn bà T.

3.2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1955. Nơi cư trú: khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

3.3. Bà Đào Thị Thu C, sinh năm 1980. Nơi cư trú: khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.4. Bà Đào Thị Thu T4, sinh năm 1982. Nơi cư trú: khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.5. Ông Đào Minh Đ1, sinh năm 1985. Nơi cư trú: khu vực B, phường P, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

3.6. Ông Đào Minh C1, sinh năm 1991 (Có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà C, bà T4, ông Đ1: Ông Đào S, sinh năm 1952 (văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023).

3.7. Bà Lý Thị Bảo T5, sinh năm 1984. Nơi cư trú: khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ (Có đơn xin vắng mặt).

3.8. Ông Sơn B, sinh năm 1964. Nơi cư trú: khu V, phường Ô, Thành phố Cần Thơ (Có đơn xin vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân phường Ô, thành phố Cần Thơ (Có đơn xin vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà tổ tiên để lại cho con cháu nhà họ D1. Phần ông ngoại của bà là ông Dương C2 thừa hưởng sử dụng diện tích khoảng 600m² đất thổ cư sinh sống cho tới qua đời thì để lại cho mẹ bà là bà Dương Thị N1 tiếp tục thừa hưởng. Đến năm 1968 mẹ bà qua đời và để lại cho bà sử dụng. Sau năm 1975, ngày Miền nam hoàn toàn giải phóng, cha của ông Đào S là Đào S2 thuộc quân đội chế độ S3 cũ mãi hạn cải tạo trở về không có chỗ ở, ông Đào S2 hỏi xin gia đình mẹ bà cho ông cất nhà ở đậu trên phần đất kế bên nhà với diện tích ngang 4m x dài 10m = 40m². Gia đình mẹ bà cho ông Đào S2 ở nhờ được vài năm thì ông mua được đất khác cất nhà ở xã T và dời về T ở thời gian thì ông Đào S2 qua đời, khoảng năm 1991-1992 con trai ông Đào S2 là ông Đào S tháo dỡ căn nhà dọn về T và trả lại nền đất trống này cho gia đình bà. Gia đình bà rào lại, trồng cây tạp để đó khi các con lớn lên cất nhà ra riêng. Mới đây, có mấy người đến coi đất nên gia đình bà đã ngăn chặn kịp thời và phát sinh tranh chấp. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đào S trả lại quyền sử dụng đất diện tích 155m² loại đất ODT thuộc thửa đất số 605, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại khu vực 4, phường C cho bà, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đào S, công nhận diện tích 143,3m² (ODT) theo bản trích đo địa chính số 1150 ngày 11/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho bà tiếp tục ổn định và đăng ký theo quy định pháp luật.

** Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bị đơn ông Đào S có ý kiến như sau:* gia đình ông là chủ sử dụng của thửa đất số 605, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khu vực 4, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 328622 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 21/11/2005. Tuy nhiên, từ tháng 5/2021 đến nay gia đình bà T đã tìm cách ngăn cản ông khai thác, sử dụng mảnh đất này bằng cách tự ý cắm bảng “đất đang tranh chấp”. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông yêu cầu gia đình bà T phải trả lại cho ông toàn bộ quyền sử dụng đất mà gia đình bà T đã chiếm giữ. Đồng thời, buộc gia đình bà T phải nhổ trụ cắm đất đang tranh chấp tại đất của ông, trả lại

hiện trạng ban đầu để gia đình ông an tâm sử dụng và sinh sống.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến như sau:

- Các ông, bà Lê Thị H1, Đào Thị Thu C, Đào Thị Thu T4, Đào Minh C1, Đào Minh Đ1 thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Đào S.

- Các ông, bà Đào La H, Đào Sơn T3, Đào N, Đào Chanh Đa R1, Đào Thị Thanh T1, Đào Hoàng T2, Đào Na R thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T.

- Ủy ban nhân dân phường Ô, thành phố Cần Thơ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 185/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đào S.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 10/10/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị T kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi, hợp pháp cho bị đơn ông S trình bày quan điểm bảo vệ:

Gia đình bị đơn sử dụng đất từ năm 1955, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn ở nhờ trên đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh, hơn nữa theo bản tự khai của ông Sơn B thể hiện năm 2010 mẹ ông có mượn đất của ông Đào S để trồng chuối, sau đó để lại cho ông trồng cây ăn trái, nay ông đồng ý trả lại đất cho ông Đào S. Bị đơn làm đơn xin xác nhận tình trạng sử dụng đất có chính quyền địa phương xác nhận và gia đình nguyên đơn ký giáp ranh, hồ sơ được niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường theo đúng quy định nên bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và sử dụng ổn định từ trước đến nay; năm 2013 bị đơn bị thu hồi một phần đất (2,4m²) thuộc dự án nâng cấp đô thị vùng Đồng bằng sông C- T dự án thành phố Cần Thơ phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Từ những phân tích trên cho thấy bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục quy định nên có giá trị pháp lý; do đó, đề nghị

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự, Điều 26 Luật Đất đai 2024: bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận vì phần đất ông Đào S sử dụng và được cấp giấy là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt các đương sự tại phiên tòa hôm nay nhưng có người đại diện, một số người có đơn xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với ông Đào Khải M là một trong những người con của bà T và ông Đào Sơn H2 ở nước ngoài, nhưng do đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với bị đơn ông Đào S, bà T mất do đó những người kế thừa tố tụng của bà T ở trong nước cũng có yêu cầu như bà T lúc còn sống và yêu cầu của những người kế thừa trong nước cũng đã đảm bảo quyền lợi cho ông M nên tiến hành xét xử vắng mặt ông M cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông M.

[2] Về kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định: phần đất tranh chấp các bên đều khai là của ông bà để lại, ông Đào S cho rằng ông được cấp giấy năm 2005, tại hồ sơ xin cấp giấy cho ông S ghi nhận nguồn gốc thừa kế của ông, bà để lại. Tuy nhiên, ông bà cũng như cha của ông Đào S là Đào S2 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có văn bản gì về việc cho tặng từ ông, bà cha ông S để lại cho ông S. Nhưng tại biên bản hòa giải ở phường ngày 14/5/2021 ông Đào S thừa nhận đất này có nguồn gốc từ ông Dương C2 (là ông ngoại bà T) cho bà ngoại ông ở, như vậy có căn cứ xác định nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn bà T cho phía gia đình bị đơn ở. Phía nguyên đơn bà T cho rằng ông S2 là ba ông S có ở trên phần đất này sau ngày giải phóng là do cho ở nhờ, tuy việc cho ở nhờ không làm văn bản, không được gia đình bị đơn thừa nhận, nhưng đến năm 1991 thì gia đình ông Đào S2 về T, Ông sinh sống, điều này được thể hiện qua lời xác nhận của bị đơn ông S hiện gia đình không có ở phần đất và chính trong hồ sơ xin cấp giấy ông S có làm đơn xin xác

nhận đất gốc, theo đó, đất này cha cho (ông Đào S2 cho Đào S), năm 1991 thì gia đình ông về khu vực B, Trường L ở cho đến nay (bút lục 296), thấy rằng, tuy gia đình ông Đào S2 trước đây có ở đất này và đến ông Đào S ở nhưng không có giấy tờ gì về nguồn gốc của ông, bà để lại cho ông mà của gia đình bà T, năm 1991 thì ông đã bỏ đất về Trường Lạc sống cho đến nay do đó, không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003 vì tại thời điểm cấp giấy ông S cũng không sử dụng phần đất này. Việc ông S đứng tên trong sổ mục kê cũng không phải là một trong những căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sổ mục kê chỉ ghi thông tin người sử dụng đất, đồng thời sổ mục kê phải được lập trước năm 1980 theo quy định tại Điều 137 Luật đất đai 2024. Do đó, việc cấp giấy cho ông S là chưa đúng quy định.

[2.2] Đối với nguyên đơn bà T, tuy rằng, phần đất này cũng do ông, bà để lại chưa được cấp giấy và cho gia đình ông Đào S2 ở, nhưng từ năm 1991 gia đình ông S2, kể cả bị đơn ông S đã không còn sử dụng đất này, nhưng năm 2005 cấp giấy cho ông S mà không ghi nhận ý kiến bà T đang sử dụng đất giáp ranh là không đúng, người sử dụng thực tế là bà T cho đến khi mất, do đó, bà T có đủ điều kiện để được công nhận đất theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật đất đai 2024 hiện nay. Bà T đã mất trong quá trình giải quyết vụ án nên các con bà T là hàng thừa kế thứ nhất của bà T có kháng cáo. Do đó, kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng nên sửa lại theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà T. Hiện phần đất các con bà T quản lý nên không cần tuyên buộc ông S phải giao đất, chỉ cần chỉnh lý sang tên cho các con bà T theo đúng quy định pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: 5.592.920đ, nguyên đơn bà T đã tạm ứng nên bị đơn ông S phải trả lại cho bà T do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: ông Đào S phải chịu nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

[5.2] Án phí phúc thẩm: ông Đào S được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
 - Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003;
 - Khoản 3 Điều 138 Luật đất đai 2024;
 - Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị T.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T.

1.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00433 ngày 21/11/2005 do Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ), thành phố Cần Thơ cấp cho ông Đào S tại thửa 605, tờ bản đồ số 02, diện tích 155m², loại đất ODT.

1.2. Công nhận cho những người kế thừa tố tụng của bà T gồm: Ông (bà) Đào Thị Thanh T1, Đào Hoàng T2, Đào La H, Đào Na R, Đào N, Đào Sơn T3, Đào Chanh Na R2, Đào Khải M được quyền sử dụng diện tích đất 143,3m², tại thửa 605, loại đất ODT (kèm theo bản trích đo địa chính số 1150 ngày 11/10/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (cũ)). Những người kể trên được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

1.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đào S nêu trên và cấp lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị T kể trên tại mục 1.2.

2. Về chi phí tố tụng: ông Đào S có nghĩa vụ trả lại cho các ông, bà là con bà T kể trên số tiền 5.592.920 đồng.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: ông Đào S được miễn.

3.2 Về án phí phúc thẩm: không ai phải chịu.

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 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Hà Thị Phương Thanh