

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: 1003/2026/DS-PT
Ngày 13/8/2026
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 Võ Bảo Anh.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai
Bà Đào Thị Thủy

- **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:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1186/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1517/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn Y (Y1)**, sinh năm 1963 (chết ngày 29/12/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1964 (vợ ông Y1);
- Anh **Lê Văn Ớ**, sinh năm 1988 (con ông Y1);
- Anh **Lê Ngọc H**, sinh năm 1990 (con ông Y1).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh Ớ và anh H: Bà Nguyễn Hoàng Trang T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Lê Thị Như Ý**, sinh năm 1984 (con ông Y1).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ý: Anh Lê Ngọc H, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Phi H1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Bà **Lê Thị Thu N**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 06/8/2026).

Người kháng cáo: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Y: Bà T, anh Ổ, anh H và chị Ý.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của nguyên đơn Lê Văn Y (Y1) mua của ông Sáu Đ vào năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/1993, số giấy 000462, diện tích 4.700m² thuộc thửa 37 và thửa 1314, tờ bản đồ số 10. Sau đó, nguyên đơn đi Cà Mau làm ăn khoảng 03 năm thì trở về, nguyên đơn không biết nguyên nhân nào mà anh ruột là ông Tư O (đã chết) đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Phạm Phi H1. Khi nguyên đơn về thì thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất và đất do ông H1 canh tác từ năm 1997. Năm 2001, ông H1 đến nhà yêu cầu nguyên đơn ký tên bán đất cho ông H1 để ông làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không đồng ý và nhiều lần liên hệ ông H1 trả lại đất nhưng ông H1 không trả mà tự ý đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý Trang 4 ngày 11/5/2001.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H1 trả lại phần đất theo đo đạc tại vị trí Ia diện tích 1.773,8m² và vị trí Ib diện tích 801,6 m², tổng diện tích yêu cầu ông Phạm Phi H1 là 2.575,4m² và phải di dời nhà, cây trồng.

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Lê Văn Y đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận đất cho bà Bùi Thị T, các con ông Y và bà T đồng ý giao hết cho bà T đứng tên. Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp với ông H1 tại các thửa đất số 37 và 1314, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T. Nguyên đơn xác định không tranh chấp với bà Võ Thị K ở thửa đất số 35. Do trích lục hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông H1 không có nên không giám định được chữ ký. Nguyên đơn thống nhất lược đồ và thỏa thuận giá.

Đối với phần đất đã bị ông Nguyễn Văn M lấn chiếm, nguyên đơn đồng ý tách ra giải quyết thành vụ án khác.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Y là bà Bùi Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện ủy quyền là bà Lê Hoàng Trang T2. Bà cho rằng, giữa bà và chồng bà là ông Lê Văn Y từ trước đến nay không có sang bán đất cho ông Phạm Phi H1, các giấy tờ mà ông H1 đưa ra không phải chữ ký của bà và ông Y.

- Bị đơn ông Phạm Phi H1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Thu N trình bày:

Ngày 13/11/1993, mẹ bị đơn là bà Võ Thị K có sang đất của ông Lê Văn Y phần đất 2.763m² là đất ruộng chưa bao đê ở mé sông và cho bị đơn (ông Phạm Phi H1) canh tác từ năm 1993. Lúc mẹ ông H1 sang đất, ông Y có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho mẹ ông. Trong quá trình sang bán đất, có T3 ấp là ông Hoàng Q hiện nay còn ở cùng ấp xác nhận việc mua bán bằng giấy tay. Quá trình sang bán có bà Nguyễn Thị B (đã chết) là mẹ ông Lê Văn Y ký tên. Đến năm 2001, bà K cho ông Phạm Phi H1 đi sang tên giấy đỏ của ông Y qua tên ông H1. Ông H1 đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2001. Bị đơn Phạm Phi H1 cất nhà ở, canh tác ổn định đất từ năm 1993 đến nay. Nhà ông H1 cách nhà ông Y chỉ 200m nhưng ông Y không tới ngăn cản hay tranh chấp, phần nhà và cây trồng là của bị đơn trồng và xây dựng từ năm 1993. Phần đất tranh chấp của bị đơn được cha, mẹ cho do vợ chồng cùng quản lý, sử dụng, các con không có công sức đóng góp. Bị đơn không đồng ý với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn thống nhất với lược đồ đo đạc và thỏa thuận giá.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu N trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của bị đơn, phần đất tranh chấp của bị đơn được cha, mẹ cho do vợ chồng cùng quản lý, sử dụng từ năm 1993, các con không có công sức đóng góp, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nguyên nhân tranh chấp bà cho rằng, do trước đây là đất ruộng không có giá trị, sau này nhà nước mở đường lộ nhựa nên mới phát sinh tranh chấp. Thống nhất với nguyên đơn, bị đơn về lược đồ đo đạc và thỏa thuận giá.

- *Anh Lê Ngọc H, Lê Ngọc ÓI, Lê Thị Như Ý trình bày:* Các anh, chị yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho mẹ là bà Bùi Thị T. Các anh, chị không có yêu cầu mà đồng ý giao hết cho bà T. Cây trồng và công trình trên đất là của ông Hồng T4 và xây dựng trên đất của cha, mẹ của anh, chị.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-PT ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ, đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Y (Y1) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Bùi Thị T, anh Lê Ngọc ÓI, anh Lê Ngọc H, chị Lê Thị Như Ý đối với bị đơn ông Phạm Phi H1 về việc đòi lại phần đất, tổng diện tích tranh chấp 2.575,4m² (gồm vị trí Ia diện tích là 1.773,8m², vị trí Ib diện tích là 801,6m²). Có lược đồ kèm theo.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

Ngày 23/4/2026 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận buộc bị đơn ông Phạm Phi H1 trả lại phần đất theo đo đạc tại vị trí Ia diện tích 1.773,8m² và vị trí Ib diện tích 801,6m², tổng diện tích là 2.575,4m² và phải di dời nhà, cây trồng trên đất để giao trả lại đất, với các lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, vợ chồng nguyên đơn có ký giấy sang bán đất cho bị đơn ông H1 là không đúng sự thật. Bà T và ông Y (Y1) không có ký giấy sang bán đất cho ông H1. Anh chồng của bà (T) là ông Tư O lén lút lấy giấy đất đưa cho vợ của ông H1 và làm mất giấy chứng nhận của bà (T). Ông Tổ trưởng là Trương Hoàng Q cũng cam kết với bà (T) là không có xác nhận cho ông Y và bà (T) sang bán đất cho ông H1, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ, xác định: Đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn do nhận chuyển nhượng. Bị đơn đã quản lý, sử dụng đất này từ hơn 30 năm cho đến nay. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Các thừa kế của nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (gồm bà Bùi Thị T, anh Lê Văn Ó, anh Lê Ngọc H và chị Lê Thị Như Ý) được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị T, anh Lê Văn Ó, anh Lê Ngọc H và chị Lê Thị Như Ý:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Phạm Phi H1 trả lại diện tích đất 2.575,4m² (gồm vị trí Ia diện tích 1.773,8m² và vị trí I diện tích 801,6m²). Xét kháng cáo này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với diện tích đất 1.773,8m² tại vị trí I:

Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mạnh trích đo địa chính số 127/2024 ngày 21/11/2024 của Công ty TNHH Đ1, phần đất vị trí Ia có diện tích 1.773,8m² thuộc thửa 1313, tờ bản đồ số 10, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 000467 do UBND huyện C cấp ngày 14/5/2001 cho hộ ông Phạm Phi H1. Vị trí đất này thực tế nằm giáp ranh với phần đất thuộc thửa 37 của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng, phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vị trí Ia thuộc thửa 37 hoặc thuộc GCNQSDĐ số 000462 cấp cho ông Lê Văn Y ngày 20/9/1993.

Thực tế diện tích thửa đất bị đơn đang sử dụng tại vị trí Ia còn ít hơn diện tích được ghi nhận trên GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đòi lại phần đất tại vị trí I là không có căn cứ pháp lý là hoàn toàn có cơ sở.

[2.2] Đối với diện tích đất 801,6m² tại vị trí I:

Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp (bản photo GCNQSDĐ số 000462 cấp ngày 20/9/1993 cho ông Lê Văn Y), tại Trang 4 của giấy chứng nhận có thể hiện nội dung cập nhật chỉnh lý: "*Chuyển nhượng cho Phạm Phi H1 số 262/UBH, diện tích 813,8m² tách thửa 37*". Nội dung chỉnh lý này hoàn toàn phù hợp và trùng khớp với việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số 000467 ngày 14/5/2001 cho hộ ông Phạm Phi H1 đối với thửa đất số 1545 (diện tích đo đạc thực tế là 801,6m²).

Phía bà T (vợ ông Y2) cho rằng, bà và ông Y2 không ký tên chuyển nhượng, việc sang tên là do giả mạo chữ ký và do ông Tư O tự ý lấy giấy tờ đưa cho ông H1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

Mặt khác, tại Công văn số 805 ngày 17 tháng 4 năm 2026 của UBND xã C đã xác định, quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ số 000467 cho hộ ông Phạm Phi H1 ngày 14 tháng 5 năm 2001 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại biên bản xác minh, Trưởng ấp là ông Trương Hoàng Q xác nhận, vào ngày 14/11/1993, ông có ký tên xác nhận việc mua bán đất giữa hai bên là có thực. Lời trình bày kháng cáo của bà T về việc ông Q cam kết không xác nhận là không có căn cứ.

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp:

Bị đơn ông Phạm Phi H1 đã quản lý, canh tác, cất nhà ở ổn định, liên tục trên đất từ năm 1993 (theo nguyên đơn thừa nhận là từ năm 1997 và cất nhà từ năm 2007). Nhà của nguyên đơn và bị đơn chỉ cách nhau khoảng 200m nhưng suốt thời gian dài từ khi ông H1 cất nhà, trồng cây và được cấp GCNQSDĐ (năm 2001), nguyên đơn không có ngăn cản, tranh chấp gì.

Các công trình xây dựng, nhà ở và cây trồng trên đất tranh chấp đều do bị đơn đầu tư, tạo lập. Nguyên đơn và các người thừa kế cũng thừa nhận không tranh chấp về công trình, cây trồng trên đất. Việc ông H1 sử dụng đất công khai, ổn định trong thời gian dài là phù hợp với việc chuyển nhượng đất thực tế giữa các bên.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Phi H1 là đúng thực tế và đúng quy định pháp luật. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Y kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo này.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 Bùi Thị T, anh Lê Văn Ó và anh Lê Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị T, anh Lê Văn Ó, anh Lê Ngọc H và Lê Thị Như Ý mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T, anh Ó, anh H và chị Ý đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008072, 0008069, 0008070 và 0008067 cùng ngày 24/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ vào án phí.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 14-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14-Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bảo Anh