

Bản án số: 411/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 5 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi
lại quyền sử dụng đất cho mượn

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 Phạm Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng; Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại – Thư ký 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 Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 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: 111/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 433/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1927 (chết ngày 08-4-2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị D:

1.1. Bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Khóm D, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị C; sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

1.3. Ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường Đ, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

1.4. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C1: Ông Nguyễn Thanh T; sinh năm: 1987; Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền số ngày 08/10/2025. (Có mặt).

1.5. Ông Nguyễn Minh Đ; Địa chỉ: Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

1.6. Ông Nguyễn Văn C2; sinh năm 1973. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Tuy nhiên ông C2 là bị đơn trong vụ án và có quyền lợi đối lập với nguyên đơn. Vắng mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1973. Địa chỉ: Sô F, khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lâm Thị Hằng N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 05-5-2026. (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L1 (L2), sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Tấn C3, sinh năm 1955. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị T2 (vợ ông T1), sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1963. Địa chỉ: Sô C, Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Văn T4 (Nguyễn Tấn T5), sinh năm 1966. Địa chỉ: Sô A, ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã N, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1951. Địa chỉ: Sô B, ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Sô G, ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã N, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị Cẩm D1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Sô B Tổ C, Khu phố A, Đường H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Thị C4, sinh năm 1970. Địa chỉ: Sô D, ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã V, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

3.11. Bà Lương Diễm T6 (vợ ông C2), sinh năm 1974. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.12. Ông Đỗ Hoàng Á. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

(nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.13. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

3.14. Bà Đặng Thị L4 (Vợ ông C1), sinh năm 1972. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ). Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh Đ trình bày và yêu cầu như sau:

Bà Nguyễn Thị D có một phần đất diện tích đất 04 công tầm cây, vào khoảng năm 1996 bà có đổi với ông Nguyễn Tấn T7 lấy 04 công tầm cây thuộc thửa 372, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để thuận tiện cho việc canh tác nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên. Sau khi đổi đất, bà canh tác trồng lúa và sống chung với con út tên Nguyễn Văn C2 nên bà để ông C2 cùng canh tác. Tuy nhiên, do ông C2 không chăm sóc tốt cho bà nên vào năm 2006, bà về chung sống với con trai thứ tên Nguyễn Văn C1 và cho ông C1 canh tác 03 công tầm cây, còn 01 công tầm cây thuộc thửa đất này thì bà chưa lấy lại từ ông C2, ông C2 canh tác và không chịu trả đất lại cho bà. Trước đây, bà và ông C2 xảy ra tranh chấp và địa phương có hòa giải thành, nhưng nay ông C2 tiếp tục giành đất của bà nên vào đầu năm 2021, bà có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Phường C5 để yêu cầu hòa giải nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích là 04 công tầm cây, thuộc thửa số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà Nguyễn Thị D.

- Buộc ông Nguyễn Văn C2 trả lại cho bà Nguyễn Thị D phần đất có diện tích 01 công tầm cây, thuộc thửa số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Theo đơn yêu cầu phản tố, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn C2, người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Kim Điền P trình bày, yêu cầu như sau:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 372 tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại khóm V, phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ) là do ông đổi phần đất này của ông Nguyễn Tấn T7 vào năm 2000 với diện tích 04 công tầm cây, ông T7 lấy đất của ông để canh tác, phần đất mà ông đổi với ông T7 là ông mua

của ông Nguyễn Văn H2, còn ông lấy đất của ông T7 là để canh tác cũng là phần đất tranh chấp hiện nay.

Khi đổi đất, hai bên có làm giấy tờ nhưng đã thất lạc. Đến ngày 31-3-2004, ông Nguyễn Tấn T1 là con của ông Nguyễn Tấn T7 mới ký lại cho ông giấy tờ nhưng khi ký lại thì hai bên lập giấy chuyển nhượng, không phải lập giấy chuyển đổi vì việc đổi đất đã thực hiện xong. Cũng trong thửa 372 này, ông T7 còn đổi cho bà Nguyễn Thị C nhận một phần; ông T7 nhận 02 phần đất của ông và bà C tọa lạc ấp M, xã M, sau này trong quá trình sử dụng đất thì con ông T7 là ông Nguyễn Tấn T1 đã sang bán hết.

Sau khi đổi đất, phần đất ông nhận đổi từ ông T7 tại thửa 372 được ông canh tác đến năm 2013 thì ông bị bệnh ung thư, phải điều trị nên ông mới để phần đất 03 công lại cho ông C1 canh tác nuôi mẹ là bà D. Phần đất còn lại 01 công tầm cây do ông quản lý, cho ông Đỗ Hoàng Á thuê canh tác trả tiền hằng năm, không có lập giấy tờ thuê đất. Ông cũng nhiều lần yêu cầu ông C1 trả lại phần đất 03 công đã mượn nhưng ông C1 không trả. Ông C1 muốn chiếm đất này nên mới xúi giục bà D đi khởi kiện, thực chất tại thời điểm khởi kiện bà D đã già yếu, không còn nhớ gì cả. Đồng thời, quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này đã được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng trước đây giải quyết tại Bản án số 57/2017/DS-ST ngày 27-10-2017, do ông là người khởi kiện bà Nguyễn Thị C do bà C có hành vi lấn chiếm đất tại thửa 372.

Theo đơn yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn C1 phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 03 công tầm cây, thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C2 đối với diện tích đất tổng cộng là 04 công tầm cây thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Thửa đất số 372 có nguồn gốc là của ông bà ngoại của ông, tức là cha mẹ ruột của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Tấn T7, để lại cho ông Nguyễn Tấn T7. Ông T7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Sau này vào năm nào ông không nhớ rõ, 03 chị em của ông gồm có ông, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C2 đổi 3 phần đất ở M cho ông Nguyễn Tấn T7 (trong đó ông và ông C2 mỗi người 04 công tầm cây, còn đất của bà C là 04 công + $\frac{3}{4}$ công tầm cây) để lấy phần đất của ông Nguyễn Tấn T7 ở thửa đất số 371 và 372 cho liên canh liên cư. Sau khi đổi đất thì chia ra, ông nhận thửa đất số 371, còn bà C và ông C2 thì chia đôi thửa số 372. Phần của ông ở thửa số 371 và một phần thửa 372 của bà C đã được cấp bằng khoán, không có tranh chấp. Phần tranh chấp là phần còn lại của thửa 372.

Các thửa đất dùng để đổi với ông Nguyễn Tấn T7 là có 3 phần: (1) Một là, phần của cha ruột của ông cho bà C có tổng diện tích 6 công + $\frac{3}{4}$ công tầm cây, sau này bà C mới cắt cho em ruột thứ 6 là Nguyễn Minh Đ 2 công, còn lại 4 công + $\frac{3}{4}$ công tầm cây; (2) hai là phần của ông, do ông tự mua của người di thứ 3 tên Nguyễn Thị N1 (đã

chết) với diện tích 4 công tầm cây; (3) ba là phần của mẹ ông tên Nguyễn Thị D mua của dì 3 tên Nguyễn Thị N1 diện tích 2 công, mua của Nguyễn Minh Đ (phần được bà C cắt cho) diện tích 2 công. Tổng cộng 3 phần đất có diện tích là 12 công + $\frac{3}{4}$ công tầm cây đều tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Việc chuyển đổi đất giữa hai bên đã thực hiện xong trên thực tế, mỗi bên sử dụng ổn định không tranh chấp nhưng chưa làm giấy tờ. Phần 04 công tầm cây đang tranh chấp trong vụ án này do trước đây ông C2 ở chung với mẹ nên cùng canh tác. Vào khoảng năm 2006, ông C2 có hành vi bạc đãi, mâu thuẫn với bà D nên bà D mới về sống chung với ông. Bà D đòi lại 04 công tầm cây tại thửa số 372 mà ông C2 đang sử dụng. Khi hòa giải ở UBND xã, ông C2 trả lại cho bà D 03 công, ông C2 giữ lại 01 công thì hòa giải thành. Các bên có ký tên vào biên bản nhưng nay bà D định làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C2 ngăn cản.

Nay phần đất 03 công tầm cây mà bà D đòi lại được từ ông C2 đang do ông trực tiếp canh tác để nuôi mẹ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, ông thống nhất toàn bộ. Đối với yêu cầu phản tố của ông C2, ông không đồng ý vì đây là đất của bà D, không phải đất của ông C2 nên ông C2 không có quyền đòi lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Diễm T6 trình bày:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng phần đất tranh chấp tại thửa số 372, bà Lương Diễm T6 trình bày thống nhất với nội dung ý kiến của ông Nguyễn Văn C2 nêu trên. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, đại diện cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1 cung cấp cho Tòa án “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” không đề ngày tháng năm, với nội dung vợ chồng bà T6, ông C2 tặng cho bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất 03 công tầm cây tại thửa 372. Nội dung này là không đúng vì vợ chồng bà không có ký tên vào hợp đồng này, không có việc tặng cho như ông C1 trình bày.

Vì vậy, bà Lương Diễm T6 yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C2.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị L1 (Liêu), ông Nguyễn Tấn C3, ông Nguyễn Tấn T1, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Cẩm D1, bà Nguyễn Thị C4, ông Đỗ Hoàng Á, bà Đặng Thị L4:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người này nhưng họ đều không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và cũng không ai có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án. Tuy nhiên, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L1 (Liêu), ông C3, ông T1, bà T3, ông T5, bà L3, bà H1, bà D1, bà C4 là những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn T7, đều đã có lời khai đầy đủ khi giải quyết vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản, tại Bản án số 57/2017/DS-ST ngày 27-10-2017 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (bút lục 185 - 243).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Minh Đ thống nhất theo yêu cầu khởi kiện ban đầu và bổ sung thêm yêu cầu là sau khi đòi được đất từ ông C2, buộc các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị D giao trả cho ông Đ phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây (nằm trong phần diện tích 04 công mà bà D yêu cầu ông C2 giao trả) vì trước đây khi bà D bị bệnh, các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cắt bán cho ông Đ 1,5 công tầm cây với giá 1,5 cây vàng 24K để lo trị bệnh cho bà D.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn C2 là ông Kim Điền P thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T1 và ông Nguyễn Văn C2 xác lập vào năm 2000, đối với phần đất có diện tích 04 công tầm cây (đo thực tế 5.511,9 m²) thuộc thửa 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Từ đó, buộc ông C1 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D trả lại cho ông C2 phần đất bà D mượn là 03 công tầm cây (đo thực tế 4.173,7 m²) và công nhận toàn bộ diện tích 5.511,9 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C2 để ông C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C2.

2.1. Công nhận cho ông Nguyễn Văn C2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.511,9 m² thuộc một phần thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ), có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 372 có số đo 43,95 m + 141,21 m;
- Hướng Tây giáp thửa 373 có số đo 144,69 m + 43,41 m;
- Hướng Nam giáp thửa 374 có số đo 28,30 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 370 có số đo 30,98 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn C2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.511,9 m² thuộc một phần thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ), có vị trí tứ cận nêu trên.

2.2. Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D gồm các ông (bà): Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn H, Nguyễn Minh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, bà Đặng Thị L4 giao lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn C2 phần đất có diện tích 4.173,7 m² thuộc một phần thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc

Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ), có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 372 có số đo 141,21 m;
- Hướng Tây giáp thửa 373 có số đo 144,69 m;
- Hướng Nam giáp thửa 374 có số đo 28,30 m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 372 có số đo 30,3 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 18/7/2025, Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 04 công tầm cây, thuộc thửa số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ) là của bà Nguyễn Thị D; Buộc ông Nguyễn Văn C2 trả lại cho bà Nguyễn Thị D phần đất có diện tích 01 công tầm cây, thuộc thửa số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường M, thành phố Cần Thơ).

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, 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 thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1, có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn có tổng diện tích là 04 công tầm cây, hiện trạng đại diện nguyên đơn do ông Nguyễn Văn C1 quản lý, sử dụng 03 công và bị đơn ông Nguyễn Văn C2 quản lý, sử dụng 01 công, thuộc một phần của thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, Phường C, thị xã

N, tỉnh Sóc Trăng. Qua đo đạc thực tế, các đương sự thống nhất được diện tích đất tranh chấp 5.511,9 m² do nguyên đơn sử dụng 4.173,7 m² và bị đơn quản lý, cho thuê 1.338,2 m².

[2.2] Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp đã được xác định tại Bản án số 57/2017/DS-ST ngày 27-10-2017 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Theo đó, thửa đất số 372 có nguồn gốc của hộ ông Nguyễn Tấn T7 (đã chết) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-12-1994. Trước năm 2000, ông T7 đã đổi thửa đất 372 cho ông C2 và bà C sử dụng. Khi nhận thửa đất số 372 từ ông T7, bà C là người đứng ra phân chia đất cho ông C2 theo như hiện trạng sử dụng. Bản án cũng xác định, tại thời điểm nhận thửa đất 372 của ông T7, giữa bà C và ông C2 thống nhất phân chia mỗi người nhận một phần; các bên đã tự nguyện định đoạt nhận phần đất của riêng mình và không có khiếu nại gì, sử dụng ổn định trên 15 năm không có phát sinh tranh chấp (bút lục số 192). Đây là bản án đã có hiệu lực pháp luật nên những tình tiết, sự kiện xác định trong bản án là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tại thời điểm giải quyết tranh chấp năm 2017, giữa bà C, ông C1 và ông C2 và những người thừa kế của ông Nguyễn Tấn T7 đều thống nhất trình bày về diễn biến của việc đổi đất là do 03 chị em là bà C, ông C1 và ông C2 đứng ra đổi, lấy 12 công đất của ông T7 (thửa 371 + 372) chia ra mỗi người nhận 04 công theo hiện trạng bờ ruộng có sẵn. Khi đó, bà C có biết phần của mình ít hơn, phần ông C2 nhiều hơn nhưng vẫn để cho ông C2 làm vì ông C2 đang nuôi mẹ. Trong toàn bộ diễn biến này, các bên đương sự đều không nhắc đến vai trò của bà D mà khẳng định ông C2 cùng với bà C, ông C1 tham gia giao dịch đổi đất với ông T7 và nhận đất canh tác. Cho đến năm 2006, ông C2 phát sinh mâu thuẫn với bà D nên bà D mới về sống chung với ông C1. Tại biên bản hòa giải ngày 12-01-2021, ông Nguyễn Văn B - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường C5, thị xã N cũng xác định trước đây khi mẹ con phát sinh tranh chấp, ông đã tham gia cuộc hòa giải và các bên thống nhất giao 03 công cho ông C1 làm để nuôi dưỡng mẹ già; khi ông C1 đòi làm giấy chứng nhận thì ông C2 mới không đồng ý (bút lục 25).

[2.4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Minh Đ cho rằng phần đất tranh chấp là do bà D đổi đất của mình lấy đất của ông T7 rồi mới giao cho ông C2 canh tác nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong đó, ông C1 và bà C cũng là những người đã tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp với ông C2 năm 2017, đã trình bày nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất như trên. Nay trong vụ án này, ông C1 còn xuất trình hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng văn bản thể hiện ông Nguyễn Văn C2 tặng cho bà Nguyễn Thị D phần đất tại thửa số 372 nhưng chưa hoàn thiện, không đề ngày tháng. Chứng cứ này mâu thuẫn với chính lời trình bày của nguyên đơn khi cho rằng thửa đất số 372 là của nguyên đơn nhưng lại làm giấy tờ tặng cho từ bị đơn sang cho mình. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ, đã có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất đối với 04 công tầm cây (đo thực tế 5.511,9 m²) đang tranh chấp là do bị đơn ông Nguyễn Văn C2 nhận được trên cơ sở giao dịch chuyển đổi

quyền sử dụng đất. Mặc dù giao dịch chưa lập thành văn bản, chưa có công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ. Ông C2 đã nhận đất tại thửa 372 và đổi phần đất của mình tại ấp M, xã M, thị xã N cho ông T7. Năm 2017, khi giải quyết tranh chấp giữa bà C và ông C2 thì ông T7 đã chết, nhưng đã có đến 8/9 người thừa kế của ông T7 có ý kiến thống nhất việc đổi đất đã hoàn thành, chỉ còn đăng ký thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa thực hiện. Do đó, giao dịch có cơ sở để công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, trong 02 lần tranh chấp vào năm 2017 và trong vụ án này, các bên tham gia giao dịch không có tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải tuyên công nhận hợp đồng. Từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 5.511,9 m² thuộc thửa đất số 372, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm V, phường M, thành phố Cần Thơ là phù hợp.

[4] Từ những phân tích nhận định nêu trên cho thấy, các nội dung kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C1 là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai số 0001738 ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như ông C1 đã nộp xong 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, 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, ngày 06/5/2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Tiến D2