

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: 704/2025/DS-PT

Ngày: 10-12-2025

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: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tấn Phát - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Trong ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 493/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 810/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị X, sinh năm 1946

Địa chỉ: Số G, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Cẩm L, sinh năm 1987

Địa chỉ ấp T, xã T, TP .. Có mặt

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

3.1. Ông Đinh Văn H, sinh năm 1994.

3.2. Bà Đỗ Thị Kiều H1, sinh năm 1995.

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

Người đại diện theo ủy quyền ông H, bà H1: Bà Đinh Thị Cẩm L, sinh năm 1987.

Địa chỉ ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28 tháng 4 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền anh Võ Văn T1 trình bày: Thửa đất số 381, tờ bản đồ số 02, diện tích 470 m² (bao gồm: 158 m² ONT và 312 m² CLN) tọa lạc ấp T, xã T, huyện V, TP . (cũ) nay là ấp T, xã T, TP . (gọi tắt là thửa 381) là của bà Trương Thị T. Thửa đất trên đã được UBND huyện V, TP . cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 213516, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01696 ngày 02/01/2009. Nguồn gốc đất trước đây là của cha, mẹ của bà T là ông Trương Văn B và bà Đinh Thị P. Sau khi cha, mẹ chết thì bà T là người thừa kế duy nhất. Bà đã làm thủ tục mở thừa kế, khai nhận di sản thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Lúc còn sống, mẹ bà T là bà Đinh Thị P thấy gia đình bà Trần Thị X khó khăn, không có chỗ ở nên đã cho ở nhờ trên thửa đất 381 để sinh sống, khi có điều kiện thì dọn đi nơi khác. Nhưng cho đến nay thì phía gia đình bà Trần Thị X tuy có điều kiện kinh tế tốt, ổn định nhưng vẫn không chịu trả lại đất cho bà T. Nay, bà Trương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị X di dời nhà, các công trình xây dựng trên đất, trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 381, tờ bản đồ số 02 theo đo đạc thực tế diện tích 336,6m² đất tọa lạc ấp T, xã T, TP . cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị X, có đại diện theo ủy quyền chị Đinh Thị Cẩm L trình bày: Cha mẹ của bà là bà Trần Thị X, sinh năm 1946 và ông Đinh Văn B1, sinh năm 1947. Sinh thời, ông bà nội của bà là ông Đinh Văn T2, sinh năm 1918 (mất năm 2000) và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1919 (mất năm 1994). Ông bà nội bà có tổng cộng 05 người con gồm: Bà Đinh Thị P, sinh năm 1941 (thứ 2), ông Đinh Văn D, sinh năm 1944 (thứ 3) (mất năm 2019), ông Đinh Văn B1, sinh năm 1947 (thứ 4) (mất năm 1994), ông Đinh Văn T3, sinh năm 1951 (thứ 5) (mất năm 2014) và bà Đinh Thị N, sinh năm 1955 (út). Ngoài ra, ông, bà nội của bà không có con riêng nào khác. Ông, bà nội của bà khi còn sống có tạo lập được các quyền sử dụng đất gồm thửa 381, 382, 1089, 1093 và để lại cho các cô, chú, bác của bà quản lý, sử dụng. Do ông, bà nội

của bà không biết chữ nên khi Nhà nước yêu cầu kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đinh Thị P đi kê khai, ông bà nội đều không hề hay biết. Đất của ông, bà nội để lại gồm có 04 căn nhà gồm: Phía trên lộ, ở giữa là nhà của ông, bà nội bà (ông Đinh Văn T3 ở chung với ông bà nội bà); Từ lộ nhìn vào phía bên trái nhà ông, bà nội bà là nhà Bác Ba tên Đinh Văn D; Nhà cha mẹ bà ở phía bên phải nhà ông, bà nội. Do bà Đinh Thị P là nữ nên ông, bà nội cho một nền nhà ở dưới mé sông. Bác Ba (ông D) và cha (ông B1) có vợ con nên ông, bà nội cho mỗi người 01 nền nhà ở kế bên. Cha mẹ bà ra riêng cất nhà ở kế bên ông, bà nội từ năm 1975 đến nay đã được 50 năm, nhà cha, mẹ bà xây dựng kiên cố đã từ rất lâu trên thửa 381. Lúc đầu, cha mẹ bà cũng không biết đất đang ở là do ai đứng tên, cứ nghĩ đất do ông, bà nội bà đứng tên. Mãi đến khi bà Trương Thị T phát sinh tranh chấp thì gia đình bà mới biết đất do bà Đinh Thị P đứng tên. Thời điểm bà P mất, bà T làm thủ tục thừa kế và sang tên cho bà T. Gia đình bà nhiều lần yêu cầu bà T tách thửa sang tên cho mẹ bà nhưng bà T cứ cố tình tránh né, cứ hẹn lần này đến lần khác. Mặc dù bà Đinh Thị P và bà Trương Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 381 nhưng bà P và bà T không có quản lý, sử dụng. Nay, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận cho bị đơn quyền sử dụng đất tại thửa 381, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế diện tích 336,6m².

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn R, ông Phan Văn L2, bà Nguyễn Thị Bé B2 trình bày: Các ông bà xác nhận từ trước đến nay ông Đinh Văn T2 tặng cho vợ chồng ông Đinh Văn B1 và bà Trần Thị X phần đất tranh chấp thửa đất 381, ông T2 tặng cho bà Đinh Thị P phần đất đối diện dưới sông, việc tặng cho đất cho bị đơn đã mấy chục năm và vợ chồng ông B1, bà X đã sử dụng đất ổn định cho đến nay. Các ông, bà xác định không có nghe nói về việc bà P cho vợ chồng ông B1, bà X ở nhờ phần đất tranh chấp này. Nguyên nhân vì sao bà P, sau đó bà T đứng giấy chứng nhận phần đất tranh chấp thì các ông, bà không rõ.

Tại Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị T đối với bị đơn bà Trần Thị X về việc yêu cầu bà X trả lại phần đất tranh chấp thửa 381, tờ bản đồ 02, diện tích 336,6m², đất tọa lạc ấp T, xã T, TP ..

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị X đối với nguyên đơn bà Trương Thị T. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X thửa 381, tờ bản đồ 02, diện tích 336,6m². Đất tọa lạc ấp T, xã T, TP ..

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01696 cấp ngày 02/01/2009 do bà Trương Thị T đứng tên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X theo quy định pháp luật về đất đai.

Vị trí, kích thước phần đất công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 12/12/2024.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/8/2025, nguyên đơn bà Trương Thị T có đơn kháng cáo Bản án số: 17/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ.

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 213516 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 02/01/2009; Buộc bà Trần Thị X trả lại đất hoặc trả giá trị đất lại cho nguyên đơn với số tiền theo giá trị quy định Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, phần đất đang tranh chấp là của mẹ ruột tên Đinh Thị P được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà P chết thì bà T được thừa kế toàn bộ phần đất này, vì vậy yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc thực tế, phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, trong trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cẩm L trình bày: Phần đất đang tranh chấp của ông bà nội để lại cho bà X, gia đình đã cất nhà và sử dụng đất ổn định từ năm 1975 đến nay, năm 2022-2023 khi gia đình đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất nguyên đơn đã được cấp giấy, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa 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 thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

- Về nội dung: kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền xét xử và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Trương Thị T khởi kiện việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị X trả lại phần đất diện tích 336,6m². Bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận cho bị đơn diện tích 336,6m². Bị đơn cư trú tại địa bàn xã T, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết theo quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Trương Thị T đề nghị hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Võ Văn T1, để bà tự mình thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Trương Thị T có đơn kháng cáo đúng tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét và tiến hành xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp được các đương sự thống nhất theo Bản trích đo địa chính số 1006/VPĐKĐĐ ngày 09/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, phần đất tranh chấp tại thửa 381 diện tích 336,6m² loại đất ONT và CLN (có 158m² ONT) tại vị trí A và B hiện do bà Trương Thị T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Trần Thị X đang sử dụng (BL: 65), các đương sự thống nhất hiện trạng đất, vị trí đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ), bút lục: 61.

[2.2] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp thửa 381:

Nguyên đơn cho rằng các thửa đất 381, thửa 382, thửa 1089, thửa 1093 có nguồn gốc bà Đinh Thị P để lại cho bà, nguồn gốc đất từ đâu mà bà P có thì bà T không biết, hiện tại bà T đang sử dụng thửa 382 để ở, còn các thửa đất còn lại thì đã chuyển nhượng đất cho người khác. Riêng thửa đất tranh chấp 381 mẹ bà cho

vợ chồng ông Đinh Văn B1 ở nhờ từ đó cho đến nay; Bị đơn thì cho rằng phần đất là của ông bà nội Đinh Văn T2 và Nguyễn Thị L1 cho bà X và bà X đã cất nhà ở kiên cố từ trước đến nay gần 50 năm, do không biết chữ nên không đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất cho ở nhờ, nhưng lời trình bày của nguyên đơn không được phía bị đơn thừa nhận, nguyên đơn cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho bị đơn ở nhờ trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận chỉ nghe mẹ nói là cho gia đình bà X cho ở nhờ chứ không có giấy tờ gì chứng minh, đến năm 2019-2020 khi đoàn đo đạc xuống đo đạc để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X thì gia đình bà T mới biết phần đất bà X đang sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên nên mới phát đơn khởi kiện.

Ngoài ra, căn cứ vào lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn R, ông Phan Văn L2, bà Nguyễn Thị Bé B2 trình bày đều xác định phần đất tranh chấp thửa 381 ông T2 tặng cho vợ chồng ông B1, bà X và xây nhà kiên cố, sử dụng ổn định, không nghe nói bà P cho bị đơn ở nhờ. Lời khai người làm chứng phù hợp với thực tế sử dụng đất là ông T2 cho mỗi người con ai cũng có nền đất thổ cư để xây cất nhà (mẹ nguyên đơn bà P thửa 382), các anh em lần lượt ông D, ông T3 đều có nền đất thổ cư xây cất nhà giáp với thửa 381 ông B1, bà X được tặng cho. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/8/2025, nguyên đơn cũng khai nhận từ khi lớn lên bà T đã thấy gia đình bà X ở trên phần đất này, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 381 thì gia đình bà X đang trực tiếp sử dụng phần đất này (BL: 130), điều này cũng phù hợp thực tế khi thẩm định thì trên phần đất có căn nhà kiên cố và các công trình kiến trúc do gia đình bà X xây dựng. Do đó, có căn cứ xác định thời điểm bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó để lại cho bà T được thừa kế lại là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với đối tượng sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu gì mới có giá trị pháp lý nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trương Thị T.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Trương Thị T phải chịu 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0003786 lập ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự Cần Thơ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 – Cần Thơ;
- Chi cục THADS khu vực 4 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy