

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: 70/2026/DS-PT
Ngày: 26/01/2026
“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản
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 Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Bà Mạc Thị Chiên

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 521/2025/TLPT-DS ngày 03/12/2025 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2025/DSST ngày 16/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 949/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông **Lâm Trường S**, sinh năm 1953;

- Bà **Phan Thị Kim H**, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số I X, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1956; địa chỉ: 1 đường L, phường N, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Bị đơn: Bà **Phan Thị Hồng N**, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Số B, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số B H, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh N1**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2024); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Lâm Minh T1**, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số I X, phường N, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Số B H, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Trường S**, sinh năm 1953; Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2024; có mặt.

- Ông **Trần Ngọc S1**, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: Số B, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số B H, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh N1**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Lâm Trường S, bà Phan Thị Kim H trình bày:* Ông và bà H là chủ sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80m² (đất ODT 300m², đất CLN 736,80m²) tọa lạc tại đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 062274 được UBND quận N cấp cho ông và bà H ngày 22/3/2016, chỉnh lý biến động ngày 15/10/2018. Vào khoảng năm 1997 ông và bà H có xây dựng một căn nhà tại phần đất nêu trên, vào thời gian đó do bà Phan Thị Hồng N (là em gái nuôi của ông và bà H) gặp khó khăn về nơi ở nên của ông và bà H có đề nghị cho bà N ở nhờ đồng thời trông coi nhà và đất giúp cho ông bà. Đến nay ông và bà H có nhu cầu sử dụng lại phần đất nêu trên nên có yêu cầu bà N giao trả nhà và đất lại cho ông bà sử dụng, nhưng bà N không đồng ý giao trả mà yêu cầu của ông và bà H phải hỗ trợ tiền di dời cho bà N là 600.000.000 đồng thì bà mới trả lại phần nhà và đất nêu trên cho ông và bà H. Mặc dù trước đây của ông và bà H đã có cho bà N một phần đất ở nơi khác, nhưng bà N đã bán và tiêu xài cho việc cá nhân hết. Vì vậy, ông và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 (chồng bà N) di dời và trả phần đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80m² (đất ODT 300m², đất CLN 736,80m²) tọa lạc tại đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 062274 được UBND quận N cấp cho vợ chồng ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H ngày 22/3/2016, chỉnh lý biến động ngày 15/10/2018 cho ông và bà H. Đồng thời hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn là 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông không đồng ý do:

Về hệ thống cống thoát nước, hàng rào và cây trồng, về chuồng trại: Buộc bị đơn tháo dỡ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh N1 trình bày: Bà N cho rằng bà Phạm Thị Kim H1 và ông Lâm Trường S nhờ về trông giữ đất từ năm 1997 đến nay là 27 năm tuy nhiên phía bà H1, ông S và ông T1 (con bà H1) buộc di dời nhưng chỉ hỗ trợ chi phí di dời 50.000.000 đồng là không phù hợp. Đề nghị phải xem xét đến công sức bảo quản tôn tạo làm tăng lên giá trị phần đất. Hiện tại trên phần đất

này có bà Phan Thị Hồng N và ông Lâm Trường S đang sinh sống.

Do phần đất bà N yêu cầu tính công sức tôn tạo, giữ gìn không liên quan đến ông Lâm Minh T1 nên rút lại yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207293, sổ vào sổ cấp GCN CS21213, thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 52, địa chỉ khu V, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 168,7m², đất trồng cây lâu năm, cấp ngày 06/10/2022 cho ông Lâm Trường S, cập nhật biến động tặng cho ông Lâm Minh T1 ngày 09/5/2024.

Bị đơn yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu nguyên đơn và ông T1 hoàn trả giá trị toàn bộ công trình trên phần đất bà N đang quản lý, sử dụng là 498,8m² đất CLN (bao gồm phần A là 330,1m² và thửa đất số 1395 là 168,7m²) theo giá trị tại chứng thư thẩm định giá số: 039/2025/321/CT ngày 07/7/2025 của Công ty cổ phần T2 tương đương số tiền là 320.000.000 đồng.

- Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả công sức giữ gìn, tôn tạo làm nâng cao giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.192m² từ năm 1997 cho đến nay cho bà N bằng hiện vật đối với phần diện tích 150m², tại vị trí B theo trích đo bản đồ địa chính số 31-2025 ngày 12/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Trong trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì hoàn trả bằng giá trị theo giá tại chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T2 tương đương số tiền $11.710.000 \text{ đồng} \times 150\text{m}^2 = 1.756.500.000 \text{ đồng}$

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Minh T1 là ông Lâm Trường S trình bày:*

Yêu cầu bà Phan Thị Hồng N và những người đang sinh sống trên phần đất di dời công trình đã xây dựng lấn chiếm trên phần đất của ông Lâm Minh T1 đi nơi khác để trả lại phần đất cho ông T1 và không hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S1 là ông Nguyễn Thanh N1 trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 57/2025/DSST ngày 16/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H.

1.1. Buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 có nghĩa vụ di dời và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80 m² (đất ODT 300 m², đất CLN 736,80 m²) tọa lạc tại đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 062274 được UBND quận N cấp cho vợ chồng ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H ngày 22/3/2016, chỉnh lý biến động ngày 15/10/2018.

1.2. Đối với chi phí di dời: Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời của nguyên đơn cho bị đơn là 100.000.000 đồng và sẽ bàn giao ở giai đoạn thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lâm Minh T1.

Buộc bị đơn bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 có nghĩa vụ di dời toàn bộ công trình có trên đất để trả lại diện tích 168,7m², đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207293, sổ vào sổ cấp GCN CS21213, thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 52, địa chỉ khu V, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), cấp ngày 06/10/2022 cho ông Lâm Trường S, cập nhật biến động tặng cho ông Lâm Minh T1 ngày 09/5/2024.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207293, sổ vào sổ cấp GCN CS21213, thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 52, địa chỉ khu V, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 168,7m², đất trồng cây lâu năm, cấp ngày 06/10/2022 cho ông Lâm Trường S, cập nhật biến động tặng cho ông Lâm Minh T1 ngày 09/5/2024.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Hồng N về việc:

- Yêu cầu nguyên đơn ông Lâm Trường S, bà Phan Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Minh T1 hoàn trả giá trị toàn bộ công trình trên phần đất bà N đang quản lý, sử dụng là 498,8m² đất CLN (bao gồm phần A là 330,1m² và thửa đất số 1395 là 168,7m²) theo giá trị tại chứng thư thẩm định giá số: 039/2025/321/CT ngày 07/7/2025 của Công ty cổ phần T2 tương đương số tiền là 320.000.000 đồng.

- Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả công sức giữ gìn, tôn tạo làm nâng cao giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.192m² từ năm 1997 cho đến nay cho bà N bằng hiện vật đối với phần diện tích 150m², tại vị trí B theo trích đo bản đồ địa chính số 31-2025 ngày 12/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Trong trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì hoàn trả bằng giá trị theo giá tại chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T2 tương đương số tiền 11.710.000 đồng x 150m² = 1.756.500.000 đồng

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên xử. Bị đơn đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được cách giải quyết như sau:

Bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 đồng ý giao trả toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80 m² (đất ODT 300 m², đất CLN 736,80 m²) tọa lạc tại đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 062274 được UBND quận N cấp cho vợ chồng ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H ngày 22/3/2016, chỉnh lý biến động ngày 15/10/2018 và bị đơn giao trả toàn bộ công trình có trên đất để trả lại diện tích 168,7m², đất trồng cây lâu

năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207293, số vào sổ cấp GCN CS21213, thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 52, địa chỉ khu V, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), cấp ngày 06/10/2022 cho ông Lâm Trường S, cập nhật biến động tặng cho ông Lâm Minh T1 ngày 09/5/2024.

Nguyên đơn ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng)

Về chi phí thẩm định: Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$. Tổng chi phí là 35.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng 10.000.000 đồng. Bị đơn đã chi 25.000.000 đồng nên nguyên đơn trả lại cho bị đơn 7.500.000 đồng.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung nhận thấy: Do các đương sự tự thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: "*Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80m² (đất ODT 300m², đất CLN 736,80m²) tọa lạc tại địa chỉ trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Năm 1997 nguyên đơn có xây dựng một căn nhà tại phần đất nêu trên, và có cho bà Phan Thị Hồng N (là em gái nuôi của ông và bà H) ở nhờ đồng thời trông coi nhà và đất giúp cho ông bà. Nay, ông bà có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bị đơn phải giao trả phần đất cho ông bà sử dụng. Phía bị đơn đồng ý giao trả nhưng buộc nguyên đơn ông Lâm Trường S, bà Phan Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Minh T1 hoàn trả giá trị toàn bộ công trình trên phần đất bà N đang quản lý, sử dụng tương đương số tiền là 320.000.000 đồng. Yêu cầu nguyên đơn hoàn trả công sức giữ gìn, tôn tạo làm nâng cao giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo giá thẩm định.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm sau khi động viên, phân tích của Hội đồng xét xử, đại diện Viện kiểm sát các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Xét thấy: sự tự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật, đạo đức và xã hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2017/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.

Công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 đồng ý giao trả toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.036,80m² (đất ODT 300m², đất CLN 736,80m²) tọa lạc tại đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 062274 được UBND quận N cấp cho vợ chồng ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H ngày 22/3/2016, chỉnh lý biến động ngày 15/10/2018.

Bị đơn bà Phan Thị Hồng N và ông Trần Ngọc S1 đồng ý giao trả phần đất và toàn bộ công trình xây dựng có trên đất, để trả lại diện tích 168,7m², đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207293, sổ vào sổ cấp GCN CS21213, thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 52, địa chỉ khu V, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường A, thành phố Cần Thơ), cấp ngày 06/10/2022 cho ông Lâm Trường S, cập nhật biến động tặng cho ông Lâm Minh T1 ngày 09/5/2024.

Nguyên đơn ông Lâm Trường S và bà Phan Thị Kim H hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng)

Về chi phí thẩm định: Mỗi bên chịu ½. Tổng chi phí là 35.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng 10.000.000 đồng. Bị đơn đã chi 25.000.000 đồng nên nguyên đơn trả lại cho bị đơn 7.500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 600.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.851.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005980 ngày 03/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1) bị đơn được nhận lại 5.251.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Minh T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001823 ngày 27/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003016 ngày 11/9/2025 thành án

phí tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà N đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1-Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Lê Vũ Huy Hoàng - Mạc Thị Chiên

Nguyễn Văn Hải