

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án: 136/2026/DS-PT

Ngày: 09-3-2026

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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Trần Thị Thanh Giang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phương Hằng – 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 trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu V Bình Thạnh C, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Khu vực Bình Thạnh C, phường L, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Võ Văn T1, sinh năm: 1949

Bà: Phan Thị Bé T2, sinh năm: 1951

Cùng địa chỉ: Áp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Áp B, phường L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3

Địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp với ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2 là trước đây của cụ Võ Thị T4 (là mẹ ruột của ông Võ Văn T1) đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 11/03/2010 với diện tích là 300m², mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, hai bên thoả thuận giá 10.000.000 đồng (Giao đủ 10.000.000 đồng 01 lần). Hồ sơ chuyển nhượng lập đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông T được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/03/2010, với diện tích 300m², loại đất ở nông thôn, tại thửa số 411, tờ bản đồ số 3, đất toạ lạc tại ấp B, xã L, huyện L tỉnh Hậu Giang. Sau khi ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hàng năm vào các ngày lễ lớn của đất nước chính quyền ấp B có kêu ông T phát hoang làm cỏ cặp lộ đá thì ông T đều chấp hành và ông T1 và bà T4 đều không có tranh chấp gì, lý do ông T không ở trên đất này là do thời điểm này ông T chưa lập gia đình và đi ghe chở cát đá cho công trình nên chưa xây dựng nhà ở trên phần đất này. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là lúc ban đầu bà Phan Thị Bé T2 (vợ ông T1) có hỏi ông T mượn đường đi trên đất của ông T chiều ngang khoảng 0,5m chiều dài khoảng 30m thẳng ra phía sau nhà bà B nên ông T đồng ý cho mượn (do có mối quan hệ bà con nên cho mượn chỉ bằng lời nói không có làm giấy tờ cho mượn). Đến khoảng năm 2022 thì ông T có đến phần đất thì thấy trụ ranh đất đã thay đổi không đúng như hiện trạng ông T đã chuyển nhượng trước đây nên ông T có nói với bà T2 (vợ ông T1) thì bà T2 thách ông T đi thưa đi vì trụ ranh của bà Tư C là đúng, nên ông T có nộp đơn đến ban hoà giải ở địa phương có hoà giải và có xuống vị trí đất khảo sát phần đất tranh chấp nhưng bà T2 (vợ ông T1) vẫn không đồng ý theo vị trí ranh mà ông T đã cắm trước đây, nên sự việc tranh chấp kéo dài đến nay.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Võ Văn T1 và Phan Thị Bé T2 phải trả cho ông T diện tích 300m², loại đất ở nông thôn, tại thửa số 411, tờ bản đồ số 3, đất toạ lạc tại ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là ấp B, phường L, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2 đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và Tòa án đã triệu tập họp lệ ông T1 và bà T2 để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai cũng như tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với bị đơn ông T1 và bà B.

Tại phiên toà, bị đơn ông Võ Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, riêng bị đơn bà Phan Thị Bé T2 có mặt trình bày: Phần đất đang tranh chấp nguồn gốc là của cụ Võ Thị T4 là mẹ chồng đã cho con trai ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2 (dâu) trước năm 1975 nên ông T1 và bà Bé T2 trực tiếp sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cụ Võ Thị T4 chuyển nhượng phần đất thổ cư 300m² cho ông Nguyễn Văn T thì bà Bé T2 và ông T1 không hay biết. Đến khi cụ T2 chết một thời gian thì ông T mới đến phần đất thổ cư của ông T1, bà Bé T2 nói là phần đất này ông T đã được cụ T2 chuyển nhượng thì ông T1 và bà Bé T2 mới biết nên mới phát sinh tranh chấp. Bà Phan Thị Bé T2 không đồng ý giao phần đất có diện tích 300m² loại đất thổ cư, tại thửa 411 cho ông Nguyễn Văn T. Vì phần đất này thuộc quyền sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T1.

Tại bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2.

2. Buộc bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2 phải trả diện tích đất 300m² tại thửa 411 loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp B, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là ấp B, phường L, thành phố Cần Thơ. Diện tích kích thước các cạnh thể hiện tại vị trí (Ia); (IIa); (IIb) trong mảnh trích đo bản đồ địa chính số 61/SHC, lập ngày 10/11/2023 của Công ty TNHH Đ.

(Có kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số:61/SHC lập ngày 10/11/2023 của Công ty TNHH Đ).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng, ông T1 không ký tên chuyển nhượng cho ông T, nên việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Nguyên đơn cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị T4 chứ không phải nhận chuyển nhượng của ông, vì đã có bản án của Tòa án buộc ông phải giao trả lại phần đất này cho bà T4.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Võ Văn T1 kháng cáo trong hạn luật định, đối với bà Phan Thị Bé T2 có mặt tại phiên tòa ngày 28/8/2025 nhưng đến ngày 15/9/2025 mới kháng cáo cùng với ông T1 là quá hạn 03 ngày, tuy nhiên xét thấy bà Bé T2 là người cao tuổi, nên nhận thức pháp luật cũng hạn chế, mặc khác yêu cầu kháng cáo của bà và ông T1 là một, nên Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bà Bé T2 trong cùng kháng cáo với ông T1, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T1, bà Phan Thị Bé T2. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp là của bà Võ Thị T4 (mẹ ruột ông Võ Văn T1). Năm 1997 ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 411 diện tích 300m² đất ONT và thửa 424. Năm 2008 bà Võ Thị T4 khởi kiện ông T1 và bà Bé T2 yêu cầu trả lại cho bà 300m² thửa 411, tại bản án dân sự sơ thẩm số 174/2008/DS-ST ngày 24/9/2008 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đã tuyên buộc ông T1 và bà Bé T2 trả lại cho bà Võ Thị T4 phần đất diện tích 300m² thuộc thửa 411, ông T1 và bà Bé T2 không kháng cáo nên bản án đã có hiệu lực thi hành.

Năm 2010 bà Võ Thị T4 chuyển nhượng hết diện tích đất 300m² cho ông Nguyễn Văn T, căn cứ Quyết định 106 ngày 29/12/2008 của Cơ quan thi hành án dân sự về thi hành bản án số 174 ngày 24/9/2008 và Quyết định 1999 ngày 17/9/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã L về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T1, tuy nhiên ông T1 không nộp lại giấy chứng nhận để chỉnh lý sang tên cho bà Võ Thị T4, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Võ Thị T4 và ông Nguyễn Văn T, ngày 23/3/2010 Ủy ban nhân dân thị xã L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, do vậy xét thấy phần đất diện tích 300m² không thuộc quyền sử dụng của ông T1, việc ông T1 sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của người khác là trái quy định của pháp luật. Do vậy tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 và bà Bé T2 trả lại phần đất tranh chấp cho ông T là có căn cứ và đúng quy định.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông T1 và bà T2 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 235; 236 Luật đất đai 2024;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Bé T2.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông T1 và bà T2 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 09 tháng 3 năm 2026.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 12 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- Phòng THADS KV12 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh