

Bản án số: 114/2026/DSST
Ngày: 25/3/2026
“*V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thành.
2. Bà Trần Vĩnh Hạnh.

Thư ký phiên toà: Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Trần Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2026/QĐST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Công V**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông **Phạm Hoàng N**, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Và ông **Hồ Văn Hoàng T**, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị Tuyết T1**, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).

Bà **Phan Thị Hồng L**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông Phạm Hoàng N trình bày: Năm 1993 gia đình nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Phan Quốc T2 các thửa đất 21, 22, 23, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ) được UBND huyện Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B321290 ngày 15/10/1993 cho ông Phạm Công V. Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 10, nay là thửa số 158, tờ bản đồ số 18, diện tích 455,1m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP326624, số vào sổ CN460 được Chi nhánh văn phòng Đ1, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2024 cho ông Phạm Công V đứng tên.

Tại thời điểm nhận quyền nhượng trên đất có 01 chòi lá của gia đình ông Nguyễn Văn D đang sinh sống, nghĩ đến tình nghĩa làng xóm và phần diện tích đất này cũng tương đối nhỏ nên nguyên đơn cho ông D cùng gia đình tiếp tục sinh sống trên phần đất tại thửa số 22 nay là thửa 158, trong quá trình sinh sống thì ông D có tự ý coi nới và lấn chiếm xây dựng căn nhà diện tích khoảng 73m² nhưng gia đình nguyên đơn không hay biết. Sau một thời gian sinh sống thì vợ chồng ông De ly H với nhau, căn nhà trên chỉ con ông D sinh sống.

Ông D có 02 người con là bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Nguyễn Tuyết T1. Năm 2016 ông D chết căn nhà này bỏ hoang không ai ở nên em ông D là ông Nguyễn Văn Ú và bà Năm D1 (người thân của bà M) đã sử dụng căn nhà này để chứa các đồ dùng nông nghiệp như: Võ bao phân bón, các dụng cụ phun xịt thuốc ... Nhận thấy, nguyên đơn mua và được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu con của ông D phải tháo dỡ, di dời căn nhà này để trả lại phần đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng bà T1 không ý kiến, bà M không đồng ý và cho rằng đây là đất của ông bà M để lại nên không đồng ý di dời và sẽ sửa chữa căn nhà lại để con bà sinh sống. Nguyên đơn đã yêu cầu UBND phường tổ chức hòa giải nhưng không thành, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền để bà M di dời nhưng cũng không có kết quả.

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bà M không thể hòa giải được với nhau nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết M tháo dỡ, di dời căn nhà và trả lại phần diện tích đất không 73m² (diện tích thực tế 51,3m²) tại thửa 158, tờ bản đồ số 18, diện tích 455,1m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP326624, số vào sổ CN460 được Chi nhánh văn phòng Đ1, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2024 cho ông Phạm Công V. Giá trị tạm tính phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là 500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguồn gốc thửa đất là của ông bà nội để lại cho cha của bà là ông Nguyễn Văn D. Ông D có 01 đời vợ tên Phan Thị Hồng L và 02 người con gồm: Nguyễn Thị Tuyết M và Nguyễn Thị Tuyết T1, sau đó đến khoảng năm 2010 thì cha mẹ bà đã ly hôn. Sau khi ly hôn thì căn nhà trên chỉ có ông Nguyễn Văn D sinh sống trên căn nhà này đến khi chết thì căn nhà bỏ hoang đến nay không ai ở. Căn nhà trước đây cha của bà là ông Nguyễn Văn D xây dựng vào năm 1996.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án: Ông Phạm Công V là người đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 22, 23 (sau điều chỉnh là thửa 158) tại phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, với diện tích hơn 5.500 m², được cấp giấy chứng nhận từ năm 1993 và điều chỉnh vào năm 2024.

Nguồn gốc đất do ông V nhận chuyển nhượng từ ông Phan Quốc T2 năm 1993. Tại thời điểm nhận đất, trên đất có một căn chòi lá của gia đình ông Nguyễn Văn D đang sinh sống. Do tình nghĩa, ông V cho ông D tiếp tục ở trên phần đất này.

Trong quá trình sinh sống, ông D tự ý coi nơi, xây dựng căn nhà diện tích khoảng 73 m² mà ông V không biết. Sau đó, vợ chồng ông De ly H, ông D tiếp tục ở lại căn nhà và có hai người con là bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Nguyễn Tuyết T1.

Đến năm 2016, ông D chết, căn nhà không còn người ở nên ông Nguyễn Văn Ú và bà Năm Đ sử dụng để chứa vật dụng nông nghiệp.

Phần đất tranh chấp chính là thửa 158 (trước đây là thửa 22), diện tích 455,1 m², thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V. Ông V nhiều lần yêu cầu bà M và bà T1 tháo dỡ nhà, trả lại đất nhưng không được chấp nhận, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Phần đất tranh chấp diện tích 53,1 m² (vị trí A) được xác định thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Công V1, căn cứ vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà M cho rằng đất có nguồn gốc từ bà Trần Thị C là không có cơ sở, vì giấy tờ chứng minh không phù hợp với vị trí đất đang tranh chấp và không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp. Hiện trạng trên đất có căn nhà của bà M nhưng không sử dụng, nên yêu cầu của nguyên đơn buộc tháo dỡ, trả lại đất là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, xét công sức bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị đất là 30%, do vậy cần phải buộc nguyên đơn trả cho bị đơn tương ứng số tiền 30.780.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 53,1 m².

Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 30.780.000 đồng.

Bị đơn chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M vắng mặt lần thứ 02 không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T1 có đơn xin vắng mặt, bà Phan Thị Hồng L vắng mặt lần thứ 02 không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M tháo dỡ, di dời căn nhà và trả lại phần diện tích đất không 73m² (diện tích thực tế 51,3m²) tại thửa 158, tờ bản đồ số 18, diện tích 455,1m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP326624, số vào sổ CN460 được Chi nhánh văn phòng Đ1, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2024 cho ông Phạm Công V.

Xét thấy, ông Phạm Công V là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 158, diện tích 455,1m², tờ bản đồ số 18 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CN460 cấp ngày 18/10/2024, đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ). Qua đo đạc thực tế thửa đất số 158 có diện tích 455,1m² (trong đó 424m² ODT + 31,1m² CLN).

Đối chiếu Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 234/VPĐK-DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thấy rằng tại vị trí A phần đất tranh chấp là căn nhà của bà Nguyễn Thị Tuyết M đang sử dụng nằm hoàn toàn trong thửa đất 158 do ông Phạm Công V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M cho rằng nguồn gốc thửa đất hiện nay là căn nhà bà đang sử dụng là của ông bà nội để lại cho cha của bà là ông Nguyễn Văn D nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc phần đất này là của ông bà nội bà để lại cho cha bà.

Như vậy, nguyên đơn ông Phạm Công V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại phần diện tích đất mà bà M đã lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, trên phần diện tích đất tranh chấp này bà M đã xây dựng 01 căn nhà tạm hiện nay không ai ở, căn nhà xây dựng từ năm 1996 đến nay đã hết giá trị khấu hao tài sản theo biên bản định giá tài sản ngày 25/6/2025. Do đó, cần phải buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M tự tháo dỡ, di dời ra khỏi thửa đất để trả lại cho ông Phạm Công V.

Xét về quá trình canh tác sử dụng đất của bị đơn từ trước đến nay có công sức bồi đắp, tôn tạo thửa đất. Do đó, nên cần phải xem xét công sức bồi đắp của bị đơn là 30% giá trị đất như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có cơ sở.

Cụ thể số tiền ông Phạm Công V phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M như sau:

Vị trí A diện tích $51,3\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 102.600.000 \text{ đồng} \times 30\% = 30.780.000 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] *Về chi phí đo đạc, định giá, chi phí trích đo*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên, bị đơn phải chịu. Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, chi phí trích đo và chi phí định giá là 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Do đó, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 50% số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 173, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 163; 164 và 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166, 167 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Công V**.

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị Tuyết M** phải tháo dỡ, di dời căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 158, vị trí A, diện tích $51,3\text{m}^2$ theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 234/VPĐK-DV ngày 09/12/2025 của **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C** để trả lại phần đất cho ông **Phạm Công V**.

Buộc ông **Phạm Công V** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Tuyết M** 30.780.000 đồng (*Ba mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*) giá trị công sức tôn tạo đất.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(*kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 234/VPĐK-DV ngày 09/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*)

Về chi phí tố tụng: Buộc bà **Nguyễn Thị Tuyết M** phải trả lại cho ông **Phạm Công V** số tiền 3.250.000 đồng (*Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà **Nguyễn Thị Tuyết M** phải chịu 300.000 đồng

(Ba trăm ngàn đồng).

Ông **Phạm Công V** là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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:

- Đương sự;
- VKSND KV2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV2 – Cần Thơ;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính