TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2026/DS-ST
Ngày 12 - 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 5 - AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chuyên.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Lê Văn Chi
Ông Huỳnh Hoàng Nam
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Phượng là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 5 – An Giang tham gia phiên tòa***: Ông Trần Ngọc Nhiều - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2026/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự;
1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1960; địa chỉ: ấp Đ, xã L, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm: 1959; địa chỉ: ấp B, xã L, tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2023, đơn xin thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/10/2025 và tại phiên tòa ông Lê Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ông tên Nguyễn Thị T1 khai phá khoảng 10,5 công tầm 3 mét. Sau đó, mẹ ông chia cho cháu T2 02 công và đã tách giấy riêng

cho T2 đứng tên. T2 làm được một thời gian thì chuyển nhượng 02 công này cho bà Lê Thị L. Phần còn lại 7.733 m^2 thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện G, tỉnh Kiên Giang do mẹ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất cấp vào năm 1995. Trong phần đất này mẹ ông chia cho 03 người vào năm 2009 gồm: ông 0 công, bà L 02 công, Nguyễn Văn C (con của Nguyễn Thị Ngọc T3) 1,5 công. Mẹ ông chia thì nói miệng chưa tách giấy riêng cho ai cả, phần của C không làm mà giao cho ông thuê trả mỗi năm cho mẹ ông; nếu lúa trúng thì trả 5.000.000 đồng, lúa bị thất thì trả 4.000.000 đồng (tiền thuê này trả để nuôi mẹ ông). Đến năm 2020 bà L lấy phần 1,5 công không cho ông thuê nữa. Phần của ông được mẹ chia cho ông làm từ năm 2009 đến năm 2022 bà L vào bao chiếm. Sau đó, ông mới biết bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất mẹ ông đứng tên sang tên của bà. Nay ông yêu cầu bà L trả lại cho ông 02 công đất tầm 03 mét, đồng thời phải tách quyền sử dụng cho ông. Ngoài ra, bồi thường thiệt hại cho ông không canh tác được 02 công; giá thuê mướn 01 công = 2.500.000 đồng x 02 công = 5.000.000 đồng x 3 năm = 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Thị L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ruột bà tên Lê Văn L1 để lại cho mẹ bà vì cha bà hy sinh năm 1959. Bà và ông Lê Văn T là chị em ruột cùng mẹ khác cha. Cha bà chết để lại đất cho mẹ bà quản lý đến năm 1995 thì mẹ bà đi kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng diện tích đất 7.733 m^2, thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Mẹ bà ở một mình nên bà đến ở cùng tiện chăm sóc tuổi già đến khi mẹ bà chết vào tháng 02 năm 2023. Lúc mẹ bà còn sống không lao động được cho nên mới cho ông Lê Văn T thuê 02 công đất (cho thuê vào khoảng năm 2014) giá thuê mỗi năm 5.000.000 đồng/năm, nhưng ông T có lúc đưa tiền, có lúc không đưa. Đến năm 2016 mẹ bà cho bà toàn bộ thửa đất và chuyển quyền sang cho bà đứng tên sử dụng. Mặc dù, bà đứng tên quyền sử dụng đất nhưng mẹ bà nói vẫn cho T thuê (do hoàn cảnh kinh tế của ông T gặp khó khăn) bà cũng đồng ý. Đến năm 2022 mẹ bà vẫn còn sống, ông T có lúc đưa, có lúc không đưa tiền thuê đất nên bà không đồng ý cho thuê nữa. Trước khi lấy đất lại làm bà có nói trước với ông T là lấy lại đất để làm nuôi mẹ, ông T không nói gì và bà đã lấy lại làm từ đó cho đến nay. Việc ông T cho rằng mẹ bà chia đất 02 công là không đúng mà chỉ cho thuê. Nay ông yêu cầu bà trả 02 công đất tầm 03 mét, tách quyền sử dụng đất và buộc bồi thường thiệt hại 15.000.000 đồng, bà không đồng ý. Đối với phần đất 02 công mẹ bà chia cho cháu T2 là đã tách riêng trước khi mẹ bà đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 7.733 m^2, phần đất này cháu T2 không làm mà chuyển nhượng lại cho bà đứng tên quyền sử dụng rồi mà ở thửa đất khác.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng như sau: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đương sự trong vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Các đương sự cũng chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn đưa ra xét xử chưa đảm bảo, còn để án quá hạn luật định nhưng do vụ án có tính chất phức tạp.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và xét về nguồn gốc đất tranh chấp các bên đều xác định về nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T1 khai phá sử dụng. Các đương sự trình bày mâu thuẫn nhau về thời gian cho thuê đất và chia đất; ông T cho rằng được bà T1 chia cho 02 công đất, còn bà L cho rằng bà được mẹ tặng toàn bộ thửa đất diện tích 7.733 m^2 vào năm 2016. Về mặt chứng cứ ông T không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh việc được bà T1 chia đất cho ông T 02 công tầm 03 mét. Theo như công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện G thì toàn bộ thửa đất trên bà L được bà Nguyễn Thị T1 tặng cho và cấp theo đúng trình tự thủ tục. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông T. Về án phí và chi phí tố tụng ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đất đai và theo quy định tại khoản 6 khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

{2.1} Đối tượng tranh chấp theo đo đạc thực tế 2.600 m^2 nằm một phần trong thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7, có diện tích chung 7.733 m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp B, xã L, tỉnh An Giang) do bà Lê Thị L đứng tên quyền sử dụng đất.

{2.2} Xét về nguồn gốc đất tranh chấp thì đây là đất gốc của cụ Nguyễn Thị T1 khai phá và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị T1 đứng tên vào ngày 30/4/1995.

Theo lời trình bày của ông T thì ông được cụ T1 (mẹ ruột) nói miệng, chia cho ông 02 công đất tầm 03 mét, bà L 02 công, Nguyễn Văn C (con của Nguyễn Thị Ngọc T3) 1,5 công. Diện tích đất ông được chia thì ông canh tác liên tục từ năm 2009 cho đến năm 2022 bà L bao chiếm làm cho đến nay. Phần đất của ông Nguyễn Văn C được chia

nhưng C không làm mà mẹ ông cho ông thuê, ông trả tiền thuê hàng năm nuôi cụ T1, bà L lấy làm năm 2020. Khi chia đất thì không có lập thành văn bản, đất cụ T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nghĩ rằng mẹ ông vẫn quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ đến khi bà L bao chiếm đất ông đi thưa thì mới biết bà L đứng tên quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất trên.

Qua xem xét các chứng cứ và biên bản lấy lời khai của một số người làm ruộng giáp ranh với phần đất đang tranh chấp đều xác định có thấy ông T làm trên phần đất 02 công tầm 3 mét một thời gian, sau đó thì bà L lấy lại làm. Việc trong gia đình cụ T1 chia đất như thế nào thì họ không biết. Tòa án có ra thông báo số: 25/TB-TA, ngày 21/10/2025 yêu cầu ông T giao nộp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, ông T không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh việc cụ T1 chia đất, ông trình bày khi chia nói miệng không lập thành văn bản. Do tin tưởng là mẹ con và ông cho rằng đã canh tác liên tục trên đất, khi nào mẹ ông qua đời thì ông đi đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Đáng lẽ, lúc ông T được bà T1 chia đất thì phải yêu cầu tách hoặc kê khai để được cấp quyền sử dụng đất bảo vệ quyền lợi cho mình, nhưng ông không làm và dẫn đến bà L lấy lại đất thì phát sinh tranh chấp. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ sao lục toàn bộ hồ sơ tài liệu do cụ Nguyễn Thị T1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất bà Lê Thị L vào ngày 25/10/2016 thì thủ tục cấp giấy cho bà Lê Thị L đảm bảo về mặt nội dung và hình thức, có lời chứng thực của đại diện Ủy ban nhân dân L2. Tại công văn số 456/UBND-NNMT, ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện G trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L có đo đạc thẩm định theo đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 16/12/2022 thì thấy rằng: Diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị L là 7.733 m^2 nhưng đo đạc thực tế diện tích 7.043 m^2 chênh lệch so với giấy được cấp 690 m^2. Do tại thời điểm đo đạc năm 2016 bằng thước dây và tại thời điểm tranh chấp, Tòa án tiến hành đo đạc lại bằng máy điện tử có gắn tọa độ cho nên có sự chênh lệch về diện tích. Mặt khác, bà L cũng đồng ý với số đo thực tế hiện nay.

Từ những phân tích trên cho thấy việc ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông diện tích 2.600 m^2 nằm trong thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, tỉnh An Giang do bà Lê Thị L đứng tên quyền sử dụng đất và buộc bà L tách cho ông diện tích trên để ông kê khai đăng ký đứng tên ông và buộc bà L bồi thường thiệt hại 03 năm không canh tác được với số tiền 15.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Xét lời đề nghị của đại diện của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí đo vẽ: Do yêu cầu của ông Lê Văn T không được chấp nhận nên phải chịu cụ thể như sau:

- Chi phí đo vẽ là 2.035.584 đồng, ông Lê Văn T đã nộp đủ tại hóa đơn điện tử số 00000069 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 13/01/2025.

- Phí khai thác hồ sơ 250.000 đồng, ông Lê Văn T đã nộp đủ tại biên lai thu tiền số 0019588 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 27/12/2025.

[4] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Yêu cầu của ông Lê Văn T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; nhưng ông thuộc diện người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông T.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 6 khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T đối với bà Lê Thị L.

2. Về chi phí đo vẽ:

- Chi phí đo vẽ là 2.035.584 đồng, ông Lê Văn T đã nộp đủ tại hóa đơn điện tử số 00000069 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 13/01/2025.

- Phí khai thác hồ sơ 250.000 đồng, ông Lê Văn T đã nộp đủ tại biên lai thu tiền số 0019588 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 27/12/2025.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông Lê Văn T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; nhưng ông thuộc diện người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông T.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12/3/2026).

Nơi nhận
- *TAND tỉnh*
- *VKSND cùng cấp*
- *Phòng Thi hành án*
- *UBND xã*
- *Các đương sự*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Chuyên