

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CẦN THƠ

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

Bản án số: 177/2026/DS-ST
Ngày 31-3-2026
V/v tranh chấp ranh đất; đòi lại giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Thanh Tùng

2. Ông Võ Văn Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp ranh đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2026/QĐHPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn: 1. Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1964. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

2. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1995. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N trình bày:*

Theo bản án số 51/2021/DS-ST ngày 02/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (bản án đã có hiệu lực), đính kèm bản án là hồ sơ trích đo địa chính số 1037/VPĐKQSDĐ ngày 26/01/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T thì ông được hưởng 549,4m² (vị trí 4,5,6 của hồ sơ trích đo địa chính), thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha ông là ông Nguyễn Văn T, cụ thể:

+ Ông được hưởng 442,7m² đất tại thửa đất số 184; tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

+ Ông được hưởng 106,7m² đất tại thửa đất số 187; tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Ngày 20/06/2024, thi hành án huyện T lập biên bản giao thửa đất theo bản án của Tòa tuyên, chờ làm thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ngày 11/10/2024, bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1964 (vợ ông Nguyễn Hữu V), xây dựng hàng rào lấn chiếm qua phần của ông được nhận tại vị trí một phần số 5, 6, ngang 4,5m, dài 50m, diện tích 225m². Ông có trình báo chính quyền địa phương đến lập biên bản ngăn cản, nhưng bà Đ vẫn cố tình xây dựng cho bằng được.

Trước đây ngày 15/05/2017, bà Đ có mượn ông bản gốc 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD9004815, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00889 do UBND huyện T cấp ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa số 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; tọa lạc tại ấp T, TT. T, huyện T, thành phố Cần Thơ). Vì là người thân trong gia đình nên ông mới cho mượn. Ông có buộc bà Đ làm 02 biên nhận viết tay vào ngày 15/05/2017, thời hạn 60 ngày để làm tin. Sau đó, ông có đòi lại nhiều lần, nhưng đến nay đã gần 8 năm bà Đ vẫn không trả.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ và con là Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184; tờ bản đồ 40; diện tích 804m²; đất tọa lạc tại ấp T, TT. T, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Văn T đứng tên và trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD9004815, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00889 do UBND huyện T cấp ngày 08/02/2011.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, ông Nguyễn Hữu N có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Rút yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm tại thửa 184; tờ bản đồ 40; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2025, bị đơn bà Trần Ngọc Đ trình bày:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889; tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ; do UBND huyện T cấp ngày 08/02/2011 vào 07 ngày sau bà sẽ trả lại cho ông N tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai. Đề nghị ông N mang theo biên nhận trả lại cho bà.

Đối với yêu cầu tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất đã lấn chiếm tại thửa 184; tờ bản đồ 40; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ của ông N thì bà không đồng ý vì hàng rào được xây dựng trên đất của bà, bà không hề lấn chiếm đất của ông N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu L vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Ông rút lại yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm tại thửa 184; tờ bản đồ 40; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Ông xác định, ông chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ). Ông không yêu cầu ông Nguyễn Hữu L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vì chỉ có mình bà Đ mượn giấy đất của ông, biên nhận cũng chỉ có mình bà Đ ký.

Bị đơn bà Trần Ngọc Đ và ông Nguyễn Hữu L vắng mặt tại phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố

tụng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N đối với bị đơn bà Trần Ngọc Đ.

+ Buộc bà Trần Ngọc Đ trả lại cho ông Nguyễn Hữu N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ).

Trường hợp bà Trần Ngọc Đ không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu N, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 (thửa đất số 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ). Ông Nguyễn Hữu N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N về việc buộc bà Trần Ngọc Đ và ông Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184, tờ bản đồ 40, diện tích 804m², tọa lạc tại ấp T, TT. T, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Văn T đứng tên.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn được Tòa án án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 03/3/2025 của ông Nguyễn Hữu N cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan xác định tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp ranh đất; đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn bà Trần Ngọc Đ

và ông Nguyễn Hữu L có địa chỉ cư trú tại xã T, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N:*

Đối với yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ và ông Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184, tờ bản đồ 40, diện tích 804m² do ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ:

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 03/3/2025 ông Nguyễn Hữu N khởi kiện yêu cầu: Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ và con là Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184, tờ bản đồ 40, diện tích 804m² do ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì đến ngày 10/02/2025 ông N có đơn rút lại một phần câu khởi kiện đối với yêu cầu này. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ và ông Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184, tờ bản đồ 40, diện tích 804m² do ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ);

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu N xác định chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Ngọc Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu ông Nguyễn Hữu L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trách nhiệm của bà Đ đối với yêu cầu của ông N mà không xem xét trách nhiệm của ông L.

Căn cứ vào hai biên nhận được viết tay của bà Trần Ngọc Đ (01 biên nhận ngày 15/5/2017 và 01 biên nhận không có ngày tháng năm) xác định và Trần Ngọc Đ có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N như ông N đã trình bày. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ thừa nhận có mượn giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông N. Bà Đ nhiều lần hứa hẹn nhưng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*”. Việc bà Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 9004815, số vào sổ cấp GCN số 00889; tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 là không đúng quy định pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng. Vì vậy, ông N yêu cầu bà Đ trả lại bản gốc giấy chứng nhận này là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Là 12.000.000đồng. Nguyên đơn chịu, đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

+ Bị đơn bà Trần Ngọc Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N được Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N đối với bị đơn bà Trần Ngọc Đ.

Buộc bà Trần Ngọc Đ trả lại cho ông Nguyễn Hữu Nhân B gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Trường hợp bà Trần Ngọc Đ không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu N, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 9004815, sổ vào sổ cấp GCN số 00889 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 08/02/2011 (quyền sử dụng đất tại thửa 169; tờ bản đồ số 40; diện tích 1.008m²; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Ông Nguyễn Hữu N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N về việc buộc bà Trần Ngọc Đ và ông Nguyễn Hữu L phải tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông tại thửa đất số 184, tờ bản đồ 40, diện tích 804m² do ông Nguyễn Văn T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, TT. T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Là 12.000.000đồng. Nguyên đơn chịu, đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Trần Ngọc Đ phải chịu 300.000đồng

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004921 ngày 28/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV3- Cần Thơ
- Phòng THADS KV3- Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thái Minh N1