

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: 308/2026/DS-ST
Ngày: 08-5-2026
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 3- CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sang

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Toà 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 Thành Phước- Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại Toà án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025, về tranh chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026; Quyết định Hoãn phiên tòa số 374/QĐST-DS ngày 22/4/2026 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 252/TBXX-ST ngày 22/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn M**; sinh năm 1961 (Điện thoại: 0778078590). Nơi thường trú: Số A khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ (phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cũ). Có mặt.

Bị đơn: Ông **Huỳnh Hữu T**; sinh năm: 1942. Địa chỉ: Số D khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cũ). Đại diện uỷ quyền: Bà Võ Nguyễn Thái N; sinh năm: 2001 và ông Huỳnh Hữu K; sinh năm: 1999 (Điện thoại: 0849.787248). Địa chỉ: D khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ (phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cũ) (Văn bản uỷ quyền ngày 02/6/2025). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/01/2025 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông **Bùi Văn M** cho rằng:

Năm 2000, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 công tằm 3m của ông Nguyễn Văn H, có cắm ranh bằng trụ cột gỗ. Đến ngày 08/7/2004, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ849265 (số vào sổ 000034/QSDĐ), thửa số 08, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ) diện tích 5.765m² (2L), thời hạn sử dụng 20 năm. Khi ông làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Hữu T là chủ đất giáp ranh không đồng ý ký tên, ông T yêu cầu ông phải dời ra 1m thì ông T mới ký. Cán bộ địa chính ở quận khuyên ông chấp nhận dời 1m để làm giấy chứng nhận nên ông cũng đồng ý.

Do nhà ông cách xa thửa đất này nên không thường xuyên có mặt tại đất; vì vậy, ông T đã tự ý nhổ cọc ranh dời đi.

Năm 2022, ông T đo đạc để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu ông T trả lại phần đất của ông theo đúng ranh cũ thì ông mới ký giáp ranh nên xảy ra tranh chấp. Ông không có ký giáp ranh nhưng ông T vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất lấn qua đất của ông.

Gần đây, ông kéo dây cắm cọc ranh để làm hàng rào thì xảy ra tranh chấp. Đến ngày 23/6/2024, ông phát hiện ông T đã nhổ cọc ranh của ông.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn nên ông làm thủ tục xin cấp lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN21194 ngày 04/5/2024, thửa số 08, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.669,6m² LUC.

Như vậy, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của ông diện tích đã được cấp là 5.765m² thì diện tích đất của ông bị mất là 95,4m², phần diện tích đất bị thiếu này nằm ở vị trí ông T lấn qua đất của ông.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu:

Yêu cầu ông Huỳnh Hữu T phải trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế hiện nay tại vị trí A, có diện tích ngang 1m x dài 89m = 89m², thửa số 8, tờ bản đồ số 3, loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ đất tại khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ (khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cũ), đúng với diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000034/QSDĐ ngày 08/07/2004, diện tích 5.765m².

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn ông Huỳnh Hữu T cho rằng:

Phần đất tranh chấp của ông Huỳnh Hữu T đang sử dụng có nguồn gốc do ông bà ông T để lại, tổng diện tích là 24.700m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000352/QSDĐ ngày 10/10/1994.

Sau đó, ông Huỳnh Hữu T có chia đất, tách thửa, sang tên cho các con; còn lại thửa số 4, tờ bản đồ số 3, giáp ranh với ông Bùi Văn M thì ông T giữ lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14984 ngày 29/01/2021 do ông Huỳnh Hữu T đứng tên, diện tích 10.805,3m² (trong đó: 300m² ODT + 10.5005,3m² CLN).

Phần đất của ông Bùi Văn M có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H- là chú ruột của ông T. Trước đây, khi ông T còn canh tác liền kề với ông H, ông T có đào cái mương rộng 3m và chừa ranh 50cm giáp với đất của ông H. Sau đó, ông H đào bờ bao rộng khoảng 1.5m và hai bên thống nhất ranh giới là mương và bờ bao. Trên phần ranh này, hai bên đã cắm hai trụ bê tông ở hai đầu để xác định mốc giới.

Sau đó, ông H chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M, ông M không đồng ý ranh cũ của ông H đã cắm trước đây với ông nên có tranh chấp.

Đến khoảng tháng 02/2024, ông M tự ý san lấp toàn bộ mương ranh và lấp cả hai trụ bê tông ranh cũ của trước đây giữa ông với ông H đã cắm. Sau đó, ông M cắm trụ ranh mới; trong đó, một đầu trụ giữ nguyên, còn đầu kia lấn qua đất của phía ông T.

Do ông T không có lấn qua đất của ông M; ông T vẫn sử dụng phần đất hợp pháp của ông T nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, còn các thủ tục khác là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn; đối chiếu với hình thể, kích thước tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 22/VPĐK.DV ngày 13/01/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C; xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:** đây là vụ kiện tranh chấp "Quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế tại vị trí A, ngang 1m x dài 89m²; thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ trích lục nguồn gốc thửa đất số 08 của nguyên đơn thể hiện như sau:

Căn cứ theo Lược đồ giải thửa ngày 08/6/2004 (bút lục số 89) khi ông Bùi Văn M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, thửa số 8, diện tích 5.765m², có cạnh ngang giáp thửa số 4 và thửa số 7 đất của ông T là **66,4m**.

Căn cứ theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/9/2023 (bút lục số 82, 84) về cập nhật biến động ranh giới thửa đất từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 8 của nguyên đơn *có giảm diện tích do có sai sót trong đo đạc*, có chữ ký xác nhận của người sử dụng đất là ông Bùi Văn M, thể hiện diện tích đo đạc thửa số 8 là 5.669,6m²; trong đó cạnh ngang giáp thửa số 4, thửa số 7 của đất ông T là 66,15m và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số CN21194 ngày 04/5/2024, thửa số 08, diện tích 5.669,6m² LUC.

[2.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14984 ngày 29/01/2021 do ông Huỳnh Hữu T đứng tên, thửa số 4, tờ bản đồ số 3, diện tích 10.805,3m², thể hiện có một phần cạnh ngang giáp thửa số 8 của ông M là 6,27m.

[2.3] Đối chiếu hình thể và kích thước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn với Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 22/VPĐK.DV ngày 13/01/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 8 của ông Bùi Hữu M1 là 5.671,6m²: dư 2m² so với giấy chứng nhận và cạnh ngang giáp thửa 04 phần đất của ông M1 đang sử dụng là 66,3m: dư 0,15m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN21194 ngày 04/5/2024 của ông Bùi Văn M được cấp; còn cạnh ngang đất của bị đơn giáp thửa số 8 của nguyên đơn đang sử dụng là 6,27m, đúng với kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

[2.4] Hội đồng xét xử thấy rằng: khi nguyên đơn cập nhật biến động ranh giới thửa đất, nguyên đơn đã đồng ý ký tên, xác nhận *có giảm diện tích do có sai sót trong đo đạc*. Hơn nữa, khi nguyên đơn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN21194 ngày 04/5/2024, thửa số 08, diện tích 5.669,6m² LUC thì nguyên đơn không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nay nguyên đơn tranh chấp, yêu cầu bị đơn phải phần diện tích ngang 1m x dài 89m = 89m² là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: tổng cộng: 13.900.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm ngàn đồng): do yêu cầu của nguyên

đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 13.900.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** theo quy định tại Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Điều 166, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn M về việc: yêu cầu ông Huỳnh Hữu T phải trả lại phần tranh chấp tại vị trí A, diện tích 89m², ngang 1m x dài 89m tọa lạc tại khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ (khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cũ) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 22/VPĐK.DV ngày 13/01/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C kèm theo.

2. **Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:** tổng cộng: 13.900.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm ngàn đồng): nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

3. **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

4. **Về quyền kháng cáo:** Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 3- Cần Thơ;
- Phòng T.H.A DS khu vực 3- Cần Thơ;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang