

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 201/2026/DS-ST

Ngày: 06-5-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu chấm dứt hành vi cản
trở 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 tòa: Bà **Nguyễn Thuý Quyên**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Nhân

Bà Trần Vĩnh Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Ngọc Gia Hân** - Thư ký Tòa án nhân khu vực 2 - Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 04/7/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2026/QĐXXST-DS ngày 09/3/2026, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Phan Hữu T**, sinh ngày 05/8/1966; địa chỉ thường trú: Số A, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn: Bà **Huỳnh Ngọc S**, sinh năm 1955; địa chỉ thường trú: Số A, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S1; địa chỉ: Số B, đường số D, KDC C - H, phường A, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đoàn Thị Kim H**, sinh năm 1960; địa chỉ thường trú: Số A, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Phan Hữu T trình bày: Năm 1984 ông mua của ông Trần Văn S2 phần đất có diện tích khoảng 2.600m². Đến năm 1995 khi có chủ trương kê khai đất đai, ông thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy đối với

phần đất trên. Ngày 08/9/1995 ông được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0971959, số vào sổ cấp GCN: 01358.QSDĐ, thửa đất số 509 và 235, tờ bản đồ số 16.

Năm 2005 ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Thu B 1.000m² đất tại thửa 509. Trên phần đất này có 01 ngôi mộ của mẹ bà Huỳnh Ngọc S và 01 ngôi mộ trong dòng tộc của bà S. Bà B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 967,8m² tại thửa 1151. Năm 2007 bà B đưa cho bà S 4.000.000 đồng để di dời 02 ngôi mộ trên.

Đến năm 2016 ông thực hiện đo đạc đề cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 509, cán bộ đo đạc cho rằng chỉ cần dựa vào hồ sơ quản lý đất đai để thực hiện nên khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông (ghi giảm 113,90m²) thì thửa 97 ông chỉ còn diện tích 1277,3m². Sau đó, do ông cần tiền để điều trị bệnh nên ông tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất 97 cho 08 người khác. Thửa 97 còn lại chỉ còn 581,3m². Do phần đất các bên sử dụng đều có ranh cụ thể và khi đo đạc lại thì ông thấy rằng còn một phần đất trống có diện tích 69,70m² nằm trong phần đất ông đã được cấp giấy năm 1995 nhưng bị ghi giảm diện tích qua các lần đăng ký cấp giấy mới. Năm 2019 ông thực hiện thủ tục đăng ký bổ sung diện tích 69,70m² thì bà Huỳnh Ngọc S ngăn cản và khiếu nại. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông phần đất có diện tích 69,70m² có nguồn gốc thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 16 và buộc bà S chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích đất này.

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc S trình bày: Nguồn gốc thửa 509, tờ bản đồ số 16 nêu trên do cha bà tên Huỳnh Kim H1 khai phá. Đến năm 1984, ông H1 bán lại nhà đất cho ông Trần Văn R và thỏa thuận để lại khoảng 100 m² khu vực nền mộ gia đình ông H1. Sau khi ông R mất, con ông R là ông Trần Văn S2 bán lại phần đất 100 m² trên cho ông Phan Hữu T. Bị đơn cho rằng phần đất ông T khởi kiện khoảng 70m² thực chất là đất nền mộ gia đình của bà S nên bà S có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận cho bà Huỳnh Ngọc S phần đất có diện tích khoảng 70m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 15. Đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu ông Phan Hữu T chấm dứt hành vi chiếm dụng và trả lại cho gia đình bà S phần đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị Kim H thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Phan Hữu T.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu xác định diện tích đất yêu cầu công nhận là 74m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 88/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố công nhận diện tích 74m² đang tranh chấp và buộc ông T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà S đối với phần đất trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, tuy nhiên chưa đảm bảo thời gian đưa vụ án ra xét xử. Việc thu thập tài liệu chứng cứ, giao nhận chứng cứ là đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 74m² và buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên nên quan hệ pháp luật của vụ án là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”*. Phần đất tranh chấp thuộc phường L, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích 69m², bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích khoảng 70m². Qua đo đạc thực tế, phần đất các bên tranh chấp có diện tích 74m². Nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu công nhận diện tích này. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/4/1994 ông Phan Hữu T đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 509 với diện tích 2.453m² (đất T+Q), trong đó diện tích đất T là 80m², có nguồn gốc do cha mẹ cho lại và phần đất này trước đó sang của Trần Văn S2 vào năm 1984. Trên cơ sở đó, ngày 08/9/1995 UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 01358/QSDĐ cho ông Phan Hữu T, thửa 509 có diện tích 2.453m². Ngày 25/10/2005 ông T chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Thu B 1.000m² tại thửa 509 nhưng khi đo đạc bà B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00563/LH ngày 30/5/2005 thửa đất 1151, chỉ với diện tích 967,8m². Đến năm 2016 ông T đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi tách giấy cho bà B thì thửa đất 509 được cấp đổi thành thửa 97 (có diện tích 1.277m² giảm 113.9m²) và thửa đất số 13 (có diện tích 94m²). Qua so sánh hình thể thửa đất 509 được cấp năm 1995 kéo dài liền mạch tiếp giáp sông R mà không có đường đi ngang qua. Tuy nhiên, khi đo đạc, cấp đổi và tách các giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T thì phần đất có nguồn gốc thửa 509 cũ (tách ra thành thửa 97, 13, tờ bản đồ số 14) được cấp lại đường đi 4m ngang qua. Như vậy, nếu tính tổng diện tích đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp 74m², cộng với diện tích trừ ra làm đường đi 4m qua thửa đất 97 thì tương đương diện tích ông T bị ghi giảm khi đăng ký cấp giấy đất vào ngày 08/11/2016.

Đồng thời, những người giáp ranh hiện tại và bà Đoàn Thị Thu B chủ sử dụng đất liền kề trước đó thì không ai tranh chấp đối với phần đất này. Do đó, có căn cứ cho rằng diện tích 74m² có nguồn gốc thuộc thửa 509 mà ông Phan Hữu T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1995 và ghi vào sổ địa chính ngày 07/8/1996 của UBND xã L.

Việc bà Huỳnh Ngọc S cho rằng phần tranh chấp là diện tích phần mộ của gia đình bà S và năm 1984 cha bà S là ông Huỳnh Kim H1 khi bán đất cho ông Trần Văn R có chừa lại. Đến khi ông S2 chuyển nhượng cho ông Phan Hữu T và ông T khi đăng ký cấp giấy có ghi giảm diện tích để xác định ông R có thỏa thuận chừa diện tích phần mộ của gia đình bà S ra là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà S không cung cấp được tài liệu thể hiện có sự thỏa thuận diện tích khu mộ này. Thực tế, trên phần đất ông T nhận từ cha mẹ để lại trước đó mua của ông Trần Văn S2, tuy nhiên, 02 ngôi mộ trên phần đất này ở 02 vị trí khác nhau. Năm 2007 bà B yêu cầu gia đình bà S bốc mộ đi nơi khác. Bà S cùng những người làm chứng xác định việc bốc mộ vào năm 2010 mà cũng không xác định được chính xác vị trí ngôi mộ đã bốc đi. Hơn nữa, theo hồ sơ địa chính thể hiện phần đất của ông T được đăng ký cấp giấy và chuyển nhượng cho bà B, các chủ đất khác liền mạch mà không có phần đất dư nào. Đến năm 2019 mới xác định có phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ có vị trí đoạn giữa của thửa 97 và các thửa đất mà bà B đã chuyển nhượng cho các chủ sử dụng khác. Điều này thể hiện, phía gia đình bà S không còn phần đất nào có nguồn gốc từ ông Huỳnh Kim H1 bán cho ông R. Do đó, yêu cầu phản tố của bà S không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.462.320 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 137 Luật đất đai 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T.

- Công nhận cho ông Phan Hữu T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 74m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 88/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*đính kèm sơ đồ*).

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Ngọc S. Buộc bà Huỳnh Ngọc S chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông T đối với diện tích 74m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 88/VPĐK.DV ngày 10/02/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.462.320 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Hữu T được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000304 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ).

Bị đơn Huỳnh Ngọc S được miễn án phí.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

5. 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV2 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV2 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Quyên