TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày: 19 – 9 – 2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông (bà) Lê Văn Qui

2. Ông (bà) Lê Minh Hồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Tình – Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/DSST, ngày 15 tháng 01 năm 2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2025/QĐXXST-DS, ngày 21/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2025/QĐST-DS, ngày 05/9/2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị N, sinh năm 1959. Có mặt

Địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ (Khu vực 3, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Khả Thiện T, sinh năm 2001(có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang cũ).

- *Bị đơn:* Ông Trương Minh H, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường L, Cần Thơ (Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Cao Thị Mộng Ả; Địa chỉ: Số A, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ (khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cũ). (vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Lệ H1; Khu vực 1, phường L, thành phố Cần Thơ (Khu vực 1, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang cũ). Có mặt

- Bà Trương Mỹ H3; Địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

- Ông Trương Tuấn B; Địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trương Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Khả Thiện T trình bày:

Bà N1 và ông Trương Minh V sống chung với nhau như vợ chồng vào năm 2004 nhưng không có ở chung nhà. Năm 2007 bà N1 và ông Trương Minh V hùn với nhau nhận chuyển nhượng phần đất của bà Cao Thị Mộng Ả tại thửa đất số 2320 diện tích 172,8m^2 và thửa 2321 diện tích 198m^2, phần đất tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, bà N1 với ông V mỗi người hùn 75.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, trước đây giấy tay ông V giữ, khi ông V chết thì ông H đã giữ giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng không có công chứng và chứng thực của chính quyền địa phương. Năm 2015 ông V đã bán lại cho bà N1 phần hùn mua đất của ông V với giá 60.000.000 đồng.

Thời điểm chuyển nhượng đất hiện trạng là đất bờ, có mương rãnh, sau đó bà N1 mới xây dựng nhà cấp 4 vào năm 2017 (diện tích nhà ngang 4,5m, dài 15m). Bơm cát nền với số tiền là 95.000.000 đồng, xây dựng nhà số tiền 280.000.000 đồng. Toàn bộ tiền xây dựng nhà là tiền của bà N1, ông V không có hùn tiền để xây dựng nhà. Bà N1 ký hợp đồng xây dựng nhà cấp 4 với ông Đinh Văn T1, ông T1 là người xây dựng nhà cho bà N1, do thời gian đã lâu nên các chứng từ mua vật tư xây dựng nhà hiện nay không còn, chỉ còn hợp đồng xây dựng nhà cấp 4 với ông Đinh Văn T1 lập ngày 09/9/2017. Khi xây dựng nhà không có xin cấp phép

xây dựng của cơ quan chức năng. Bà N1 thống nhất với diện tích đo đạc thực tế và giá trị đất, tài sản trên đất theo định giá của Công ty cổ phần T4.

Nay bà N1 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tại thửa 2320, diện tích 172,8m^2, và thửa 2321 diện tích 198m^2 tọa lạc tại khu vực 3, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ) và căn nhà gắn liền với đất cho bà N1.

Bà Nguyệt không thống nhất với yêu cầu phản tố của ông H và yêu cầu độc lập của bà H1.

Bị đơn ông Trương Minh H trình bày: Tôi là con của ông Trương Minh V với bà Trần Thị H2 (ông V và bà H2 ly hôn năm 2000), ông V và bà H2 có 03 người con gồm: Tôi là Trương Minh H, Trương Thị Mỹ H3 (khu V, phường T nay là khu vực 1, phường L), Trương Tuấn B (khu vực 2, phường T nay là khu vực 2, phường L).

Năm 2009 tôi nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Mộng Ả phần đất tại thửa 2320, diện tích 172,8m^2 và thửa 2321, diện tích 198m^2, phần đất tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ). Khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay và hiện nay giấy tay tôi vẫn còn giữ nhưng giấy tay đã bị bà Ả xé nên giấy tay hiện nay không còn nguyên vẹn. Đến năm 2022 tôi mới làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà Ả cho tôi thì hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L (hiện nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XV) đang giữ. Việc chuyển nhượng sang tên đất chỉ úp bộ, không có đo đạc thực tế. Việc chuyển nhượng không ai phát sinh tranh chấp, sau khi làm giấy chuyển nhượng xong vài tháng bà N1 mới phát sinh tranh chấp.

Năm 2018 tôi và ông V đứng ra cất nhà và coi thợ xây dựng, còn tiền cất nhà là tiền của tôi, tôi đưa tiền cho ông V mua vật liệu cất nhà với số tiền từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng và tôi có cung cấp giấy mua vật tư để cất nhà (chữ do ông V viết). Nhà xây dựng không có xin giấy phép của cơ quan chức năng. Khi cất nhà xong, bà N1 tới lui trên đất thì tôi có biết (nhưng tôi không nghĩ bà N1 ở trên đất và chiếm đất của tôi), đến năm 2019 ông V chết tôi có yêu cầu bà N1 di dời tài sản để nhà nhà và đất cho tôi nhưng bà N1 không đồng ý.

Nay bà N1 yêu cầu công nhận phần đất tại thửa 2320, đất có diện tích

172,8m^2, và thửa 2321 diện tích 198m^2 tọa lạc tại khu vực 3, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ) thì tôi không đồng ý, tôi yêu cầu bà N1 trả lại phần đất và căn nhà trên đất cho tôi và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên cho tôi, còn căn nhà trên đất thì yêu cầu Tòa án công nhận cho tôi và bà H1. Hợp đồng xây dựng nhà cấp 4 bà N1 cung cấp là hợp đồng giả mới được ghi thời gian gần đây.

Tôi thống nhất diện tích đất tranh chấp theo diện tích đo đạc thực tế và thống nhất giá trị tài sản tranh chấp theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Lệ H1 trình bày: Căn nhà xây dựng trên đất tranh chấp là tiền của tôi và ông H, do đó tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N1 di dời trả lại nhà cho tôi và ông H, yêu cầu công nhận căn nhà thuộc quyền sở hữu của tôi và ông H. Phần đất tranh chấp là của cá nhân ông H nên tôi không có yêu cầu gì đối với đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị Mộng Ả vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N2 yêu cầu công nhận căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất tranh thuộc quyền sử dụng của bà. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Minh H yêu cầu bà N di dời trả lại căn nhà và đất cho ông. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh H đòi lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 công nhà và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Bà Trương Thị N được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất tranh chấp và tài sản trên đất. Buộc bà Trương Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị phần phần đất tranh chấp cho ông Trương Minh H số tiền 240.152.400 đồng.

Án phí và chi phí thẩm định tài sản tranh chấp các đương sự phải chịu theo quy đinh pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Các đương sự tranh chấp phần đất và nhà tọa lạc tại khu vực 3, phường L, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" Căn cứ Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ.

[2] Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Cao Thị Mộng Ả, Trương Mỹ H3, Trương Tấn B1 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với bà Cao Thị Mộng Ả, Trương Mỹ H3, Trương Tấn B1 và giành quyền kháng cáo cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo luật định.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Cần Thơ) và Mảnh trích đo địa chính số 83/Công ty TNHHDVTV và ĐĐBĐ Đất Việt ngày 28/6/2024 của Công ty TNHH D và duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L ngày 04/9/2024 thì phần đất tranh chấp phần (IA) có diện tích 180m^2 loại đất BHK; phần (IB) có diện tích 172,8m^2 loại đất CLN; thửa 2320 có 60m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường tỉnh 928B, địa chỉ thửa đất khu vực 3 phường L, thành phố Cần Thơ.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất tranh chấp phần (IA) có diện tích 180m^2 loại đất BHK; phần (IB) có diện tích 172,8m^2 loại đất CLN; thửa 2320 có 60m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường tỉnh 928B, địa chỉ thủa đất khu V phường L, thành phố Cần Thơ. Thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị N. Ông Trương Minh H yêu cầu bà N trả lại phần đất và căn nhà trên đất cho ông và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên cho ông, còn căn nhà trên đất thì yêu cầu Tòa án công nhận cho ông và bà H4.

Tại công văn số 1454/CN.TXLM ngày 01/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai thị xã L phúc đáp công văn 232/CV-TA ngày 26/8/2024 của Tòa án thị xã Long Mỹ cho rằng *" Việc bà Cao Thị Mộng Ả chuyển nhượng cho ông Trương Minh H, tại thửa đất số: 2320, tờ bản đồ số 09, diện tích: 172,8m^2 , mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và thửa đất số: 2321, tờ bản đồ 09, diện tích*

198m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm địa chỉ thửa đất: khu vực 3 phường T, thị xã L, Hậu Giang xét thấy đủ điều kiện chuyển quyền theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Trong quá trình thực hiện hồ sơ từ bà Cao Thị Mộng Ả chuyển cho ông Trương Minh H tại thời điểm thực hiện hồ sơ chuyển nhượng Chi nhánh văn phòng đăng lý đất đai thị xã L không nhận được đơn phản ánh hay tranh chấp khiếu nại"

[3.3] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đều khai không thống nhất nhau về nguồn gốc đất tranh chấp, nguyên đơn bà Trương Thị N cho rằng: Bà với ông Trương Minh V sống chung với nhau như vợ chồng vào năm 2004 nhưng không có ở chung nhà. Năm 2007 bà N và ông Trương Minh V hùn với nhau nhận chuyển nhượng phần đất của bà Cao Thị Mộng Ả tại thửa đất số 2320 diện tích 172,8m^2 và thửa 2321 diện tích 198m^2, phần đất tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, bà N với ông V mỗi người hùn 75.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, trước đây giấy tay ông V giữ, khi ông V chết thì ông H đã giữ giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng không có công chứng và chứng thực của chính quyền địa phương. Năm 2015 ông V đã bán lại cho bà N phần hùn mua đất của ông V với giá 60.000.000 đồng. Còn bị đơn ông Trương Minh H cho rằng nguồn gốc đất mua năm 2009 của bà Cao Thị Mộng Ả phần đất tại thửa 2320, diện tích 172,8m^2 và thửa 2321, diện tích 198m^2, khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay và hiện nay giấy tay tôi vẫn còn giữ nhưng giấy tay đã bị bà Ả xé nên giấy tay hiện nay không còn nguyên vẹn. Đến năm 2022 tôi mới làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Hồ sơ chuyển nhượng đất từ bà Ả cho tôi tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L (hiện nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XV).

[3.4] Hội đồng xét xử xét thấy quá trình sử dụng đất bà N cho rằng bà là người hùn mua đất với ông Trương Minh V và sử dụng đất từ năm 2009 cho đến năm 2018 bà cất nhà trên đất nhưng tại phiên tòa bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc bà và ông V là người mua đất của bà Cao Thị Mộng Ả, bên cạnh đó ông Trương Minh H lại chứng minh ông là người ký hợp đồng mua đất của bà Cao Thị Mộng Ả, khi mua lúc đầu làm giấy tay sau đó hai bên có đến văn phòng Công chứng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00553 ngày 08/9/2022. Tại phiên tòa bà N cũng cho rằng lúc mua đất là đất bờ muốn cất nhà phải bơm cát nên bà đề nghi xin được ổn định nhà trên phần đất tranh chấp

đồng thời bà có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho ông Trương Minh H với số tiền 200.000.000 đồng. Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử có cơ sở công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Trương Minh H.

[3.5] Về tài sản trên đất gồm: Nhà chính kích thước 4,5x15m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường mái tol, nền lót gạch ceramic, trần prima diện tích 67,5m^2; Mái che trước nhà 13,5m^2; sân trước nhà 27m^2; mái che phía sau nhà 22,5m^2; dừa loại A 01 cây, mãn cầu loại B 01 cây, Tràm bông vàng loại A 01 cây theo chứng thư thẩm định giá. Tại phiên tòa ông Trương Minh H cho rằng ông là người đưa tiền cho ông Trương Minh V đứng ra cất nhà làm mái che và công trình trên đất và yêu cầu công nhận tài sản trên đất của ông nhưng ông lại không có chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình. Bên cạnh đó bà Trương Thị N lại chứng minh nhà và công trình trên đất do bà xây dựng và cụ thể bà là người đứng ra thuê ông Đinh Văn T1 là người cất nhà cho bà, bà là người mua vật liệu xây dựng của ông Trương Hoài L. Tại biên bản ghi lời khai ông Đinh Minh T2 ngày 22/7/2025 (bút lục 209) khai*: "năm 2017 tôi có hợp đồng xây dựng nhà cho bà Trương Thị N, loại nhà cấp 4, mái tol, diện tích chiều dài 15m, chiều ngang 4,5m, chiều cao 6 tấc, nền lót ghạch men với giá 420.000đ/m^2 nhà tọa lạc tại ấp Ấ, xã L nay là khu vực 3 phường L. Thời gian xây dựng là 02 tháng và bà N có trả cho tôi 28.350.000 đồng tiền công xây dựng.";* Tại biên bản ghi lời khai ngày 01/8/2025 ông Trương Hoài L (bút lục 207) khai: "*Tôi là chủ cơ sở vật liệu xây dựng Hoàng L1, vào thời gian nào tôi không nhớ rõ, và Trương Thị N và ông Truong Minh V1 có điện thoại cho tôi để mua vật liệu xât dựng, do thời gian đã lâu nên tôi cũng không nhớ đã bán cho bà N, ông V1 loại vật liệu nào, số lượng là bao nhiêu. Có khi bà N trả tiền, có khi ông V1 trả tiền, khi giao dịch mua bán không có làm hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng*". Như vậy Hội đồng xét xử có cơ sở công nhận nhà và tải sản trên phần đất tranh chấp nói trên [3.4] thuộc quyền của bà Trương Thị N.

Như đã phân tích tại [3.4] và [3.5] sau khi cất nhà bà Trương Thị N là người ở và quản lý nhà và đất. Bản thân bà Trương Thị N2 ở một mình, có hoàn cảnh khó khăn không có nơi ở nào khác, nếu buộc bà Trương Thị N phải di dời nhà trả lại đất cho ông Trương Minh H thì bà N lâm vào tình trạng vô cùng khó khăn không có nơi ăn chỗ ở, trong khí đó giá trị nhà và tài sản trên đất tương đương giá trị phần đất tranh chấp. Đồng thời tại phiên tòa ông H cũng đồng ý cho bà N được ở trên phần đất tranh chấp từ 5 đến 10 năm không được phép sang bán, tặng cho người khác. Như vậy Hội đồng xét xử quyết định cho bà N được tiếp tục sử dụng ổn định nhà và tài sản trên phần đất tranh chấp và bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại giá đất cho ông H theo kết quả định giá đất là 240.152.400 đồng.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị N yêu cầu công nhận nhà và tài sản trên đất tranh chấp của bà Trương Thị N. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Trương Minh H buộc bà Trương Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị phần phần đất tranh chấp số tiền 240.152.400 đồng. Không chấp nhân yêu cầu khởi kiện Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 yêu cầu bà Trương Thị N đi dời trả lại nhà và đất cho ông bà và công nhận căn nhà trên đất của ông bà.

[4] Kiến nghị các cơ quan chức năng thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH973321 vào sổ cấp GCN: H00552 ngày 20/4/2007 mang tên Trương Minh H cấp lại cho bà Trương Thị N theo đúng quy định pháp luật.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 phải chịu giá trị trên phần tài sản không được chấp nhận là 10.441.600 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trương Thị N là người cao tuổi được miễn theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp bà Trương Thị N phải chịu 3.500.000 đồng khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng tạm ứng chi phí đo đạc thẩm định tài sản tranh chấp bà N được nhận lại 3.500.000 đồng. Bị đơn Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 phải chịu số tiền 3.500.000 đồng chi phí thẩm định giá. (nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12- Cần Thơ trả lại cho bà N)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T5 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N yêu cầu công

nhận căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất tranh thuộc quyền sử dụng của bà. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Minh H yêu cầu bà N di dời trả lại căn nhà và đất cho ông. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh H đòi lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 công nhận nhà và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông bà.

4. Bà Trương Thị N được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất chấp phần (IA) có diện tích 180m^2 loại đất BHK; phần (IB) có diện tích 172,8m^2 loại đất CLN; thửa 2320 có 60m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường tỉnh 928B, địa chỉ thủa đất khu V phường L, thành phố Cần Thơ (có sơ đồ đo vẽ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: Nhà chính kích thước 4,5x15m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường mái tol, nền lót gạch ceramic, trần prima diện tích 67,5m^2; Mái che trước nhà 13,5m^2; sân trước nhà 27m^2; mái che phía sau nhà 22,5m^2; dừa loại A 01 cây, mãn cầu loại B 01 cây, Tràm bông vàng loại A 01 cây.

5. Buộc bà Trương Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị phần phần đất tranh chấp cho ông Trương Minh H số tiền 240.152.400 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo 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.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Minh H phải chịu giá trị trên phần tài sản không được chấp nhận là 10.441.600 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông Trương Minh H đã nộp theo biên lai số 0007886 ngày 10/6/2025. Ông H còn phải nộp 10.141.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lê H4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà H4 đã nộp theo biên lai số 0008190 ngày 13/02/2025 thành tiền án phí bà H4 đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Trương Thị N là người cao tuổi được miễn theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp bà Trương Thị N phải chịu 3.500.000 đồng khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng tạm ứng chi phí đo đạc thẩm định tài sản tranh chấp bà N được nhận lại 3.500.000 đồng. Bị đơn Trương Minh H và Nguyễn Thị Lê H4 phải chịu số tiền 3.500.000 đồng chi phí thẩm định giá. (nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12- Cần Thơ trả lại cho bà N)

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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 19/9/2025).

Nơi nhận:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV12 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV12- Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Đình Tiến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Minh H5 - L Nguyễn Đình T3