TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **37**/2026/DS-ST
Ngày: 11 - 3 - 2026
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm (ranh đất) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân.

Ông Hứa Văn Khương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thanh Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Thanh Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm (ranh đất) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 347/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 40/2026/QĐST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà G. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông D. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2.2. Bà T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là* Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ). Địa chỉ: Số 4, đường Nguyễn Trãi, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ: Ông S, Chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.2. Cháu X. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu X: Ông D và bà T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà G trình bày:* Bà G có quyền sử dụng phần đất tại thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G. Phần đất này có nguồn gốc do mẹ bà G là bà H nhận chuyển nhượng của ông L vào năm 2012, sau đó bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/7/2013. Sau khi bà H chết vào năm 2019, gia đình bà G mới làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản và đồng ý cho bà G nhận phần đất này và bà G được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2020. Phần đất bà H nhận chuyển nhượng của ông L có cạnh ngang phía trước giáp lộ 4,03 mét, cạnh ngang phía sau 4,99 mét, hai cạnh dài 23,64 mét và 27,06 mét, khi ông L giao đất thì có cặm cọc sắt ở tứ cạnh, khi đó ông L phân lô bán hơn 10 nền tính từ vị trí cổng chào của ấp A đến giáp căn nhà của bà Quý, bà G không biết trước đó ông L nhận chuyển nhượng phần đất này từ ai. Khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà G thì do chuyển quyền toàn bộ thửa đất nên cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại. Từ sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L thì bà H và bà G đều chưa từng sử dụng phần đất tại thửa số 97 mà chỉ có cho gia đình bà Quý trồng một số loại cây trên đất.

Hộ liền kề là bà T, ông D sử dụng phần đất tại thửa số 96, tờ bản đồ số 36, diện tích 243,8m^2 (đất ở tại đô thị 80m^2 + đất trồng cây lâu năm 163,8m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 241885, số vào sổ cấp GCN CS02736 ngày 07/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp bà T, ông D. Bà T, ông D nhận chuyển nhượng phần đất này từ người khác chứ không phải từ ông L. Trong quá trình sử dụng đất, bà T, ông D đã lấn, chiếm sang phần đất của bà G diện tích khoảng 10,8m^2, có tứ cận hướng Đông giáp phần đất của bà G số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Tây giáp phần đất của bà T, ông D số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Nam giáp lộ đal (đường Nguyễn Hoàng Huy) số đo 01 mét, hướng Bắc giáp phần đất của bà G và phần đất của bà T, ông D số đo 0 mét. Khi ông L chuyển nhượng cho bà H thì có cặm cọc sắt ở 04 góc ranh, đến khi chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà G thì không rõ vì lý do gì mà các cọc sắt này đều không còn. Khi bà T, ông D xây dựng nhà thì bà G không biết. 02 cọc đá phía sau nhà bà T, ông D thì bà G không biết do ai cặm và cặm vào lúc nào, vào ngày 14/12/2023 đoàn đo đạc và cả hai bên đương sự đều không thấy 02 cọc đá này.

Vào năm 2023, khi bà G đến xem phần đất của bà G thì thấy không đúng với hình thể đất, cạnh ngang phía sau bị nhỏ lại, hiện trạng đất không còn như lúc bà H nhận chuyển nhượng từ ông L, nên bà G yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn B đo đạc lại thì mới biết diện tích đất của bà G không đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, bà G yêu cầu chính quyền địa phương tiến hành hòa giải nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2023, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất đã lấn, chiếm có diện tích khoảng 10,8m^2 thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G; phần đất có tứ cận hướng Đông giáp phần đất của bà G số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Tây giáp phần đất của bà T, ông D số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Nam giáp lộ đal (đường Nguyễn Hoàng Huy) số đo 01 mét, hướng Bắc giáp phần đất của bà G và phần đất của bà T, ông D số đo 0 mét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất đã lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,7m^2 thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G.

Bà G yêu cầu bà T, ông D phải trả lại hiện trạng đất trống cho bà G, nếu bà T, ông D không thể trả lại hiện trạng đất trống cho bà G thì phải trả cho bà G số tiền là 300.000.000 đồng và bà G sẽ giao lại toàn bộ phần đất tại thửa số 97 của bà G cho bà T, ông D sử dụng, vì phần đất còn lại đặc biệt là ở vị trí đất bị lấn, chiếm bà G không thể sử dụng vào mục đích xây cất công trình gì, cụ thể là xây nhà.

Về kết quả đo đạc, thẩm định, thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp và các tài sản nằm trên phần đất tranh chấp vào ngày 29/8/2024 thì bà G thống nhất, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định, thẩm định giá lại.

** Theo đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 23/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G cũng như ý kiến của bà G về việc yêu cầu bà T, ông D trả lại hiện trạng đất hoặc giá trị toàn bộ phần đất tại thửa số 97 cho bà G thì bà T không đồng ý vì bà T, ông D sử dụng đất đúng vị trí, không có lấn, chiếm đất của bà G.

Phần đất tại thửa số 96 có nguồn gốc do bà T nhận chuyển nhượng của bà K vào năm 2017, trước đó bà K nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông L, phần đất này là 02 thửa đất riêng biệt, sau đó bà K làm thủ tục nhập thửa rồi mới chuyển

nhượng lại cho bà T. Khi bà K giao đất cho bà T thì 04 góc ranh có cặm cọc đá do ông L cặm. Do chuyển nhượng toàn thửa đất nên cơ quan có thẩm quyền không đo đạc lại. Khi xây dựng nhà thì bà T xây dựng đúng vị trí đất mà bà K đã giao cho bà T, có nhờ cán bộ địa chính thị trấn B là ông Tùng đến kiểm tra, lúc đó ông Tùng kéo thước dây đo thủ công để xác định đúng số đo, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp và bà T mới tiến hành xây dựng nhà. Do đã nhờ cán bộ địa chính thị trấn B xác định vị trí đất nên trước khi xây dựng nhà thì bà T không có kêu các hộ giáp ranh đến để xác định ranh đất giữa bà T với các hộ giáp ranh. 02 cây cọc phía sau nhà bà T là do chủ đất cũ là ông L trực tiếp cặm, khi xây dựng nhà bà T có thấy 02 cây cọc nhưng sau này không thấy nữa nên bà T nghĩ là có người nhổ bỏ, đến ngày 29/8/2024 bà T mới thấy lại 02 cây cọc này mặc dù từ sau ngày 14/12/2023 bà T không có dọn dẹp gì ở vị trí có 02 cây cọc này, cọc đá giáp ranh với đất của bà G ở phía trước thì khi xây dựng nhà đã lấp mất.

Vào ngày 25/6/2024, đoàn đo đạc có đến phần đất đang tranh chấp để đo đạc và thẩm định, kết quả đo đạc thực tế đã thể hiện tọa độ sử dụng đất thực tế và tọa độ trên bản đồ địa chính đất của bà T và bà G là hai tọa độ sai hoàn toàn, nếu dựa trên tọa độ địa chính thì phía ngoài (đường đal) phần đất của bà T đã lẹm qua phần đất của bà G một ít, còn phần đất phía sau thì bà G lấn qua đất của bà T. Như vậy, tọa độ thực tế sử dụng đất giữa bà T và bà G và tọa độ trên bản đồ địa chính hoàn toàn không khớp nhau là do cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai vị trí.

Theo đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 23/8/2024, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 241885, số vào sổ cấp GCN CS02736 ngày 07/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96, tờ bản đồ số 36, diện tích 243,8m^2 (đất ở tại đô thị 80m^2 + đất trồng cây lâu năm 163,8m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) để cấp lại cho đúng vị trí đất mà bà T, ông D đang sử dụng.

Về kết quả đo đạc, thẩm định, thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp và các tài sản nằm trên phần đất tranh chấp vào ngày 29/8/2024 thì bà T thống nhất, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định, thẩm định giá lại.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông D trình bày:* Ông D thống nhất với yêu cầu và ý kiến của bà T. Ông D đồng ý với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, ông D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G để cấp lại cho đúng

vị trí đất mà bà T, ông D đang sử dụng.

Về kết quả đo đạc, thẩm định, thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp và các tài sản nằm trên phần đất tranh chấp vào ngày 29/8/2024 thì ông D thống nhất, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định, thẩm định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã được thay đổi tại phiên tòa như đã nêu trên; bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, theo ý kiến trình bày của những người tham gia tố tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn yêu cầu khởi kiện, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất đã lấn, chiếm; theo đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 và cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96; Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm (ranh đất) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ); Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng là Điều 203 Luật Đất đai năm 2013), Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[3] Cháu X là con của bà T, ông D và đang sinh sống trong căn nhà có một

phần diện tích được xây dựng trên phần đất tranh chấp; tại giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) chưa đưa cháu X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ; Hội đồng xét xử quyết định đưa cháu X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G và những người đại diện hợp pháp của cháu X là bà T, ông D yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án chứ không tạm ngừng phiên tòa để tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại vì tranh chấp giữa các bên không thể hòa giải được; xét thấy, yêu cầu này là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận và quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; việc vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[5] Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2023, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất đã lấn, chiếm có diện tích khoảng 10,8m^2 thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G; phần đất có tứ cận hướng Đông giáp phần đất của bà G số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Tây giáp phần đất của bà T, ông D số đo 8,5 mét + 09 mét + 3,56 mét, hướng Nam giáp lộ đal (đường Nguyễn Hoàng Huy) số đo 01 mét, hướng Bắc giáp phần đất của bà G và phần đất của bà T, ông D số đo 0 mét. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất đã lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,7m^2 thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, diện tích 101,4m^2 (đất ở tại đô thị 40m^2 + đất trồng cây lâu năm 61,4m^2), tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà G chỉ nhằm xác định chính xác số đo, tứ cận, diện tích phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế chứ không phải là đưa ra yêu cầu đối với phần đất nào khác, nên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về kết quả đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản: Số đo, tứ cận, diện tích đo đạc thực tế và giá trị phần đất tranh chấp cùng tài sản gắn liền trên đất được

thể hiện tại Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024 (BL 135 - 138), Sơ đồ thửa đất tranh chấp (BL 131) và Chứng thư thẩm định giá số 219/2025/255/BĐS-TĐ ngày 26/12/2025 (BL 278 - 299), cụ thể: Phần đất tranh chấp có diện tích là 12,7m^2, nằm tại vị trí giáp ranh giữa các thửa số 97 và 96, cùng tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ; có tứ cận hướng Đông giáp đường đi số đo 1,88 mét, hướng Tây là đỉnh tam giác giáp các phần đất tại các thửa số 97 và 96 số đo 0,00 mét, hướng Nam giáp phần đất tại thửa số 97 số đo 15,67 mét, hướng Bắc giáp phần đất tại thửa số 96 số đo 16,70 mét; có đơn giá đất ở tại đô thị là 3.595.015 đồng/m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.197.000 đồng/m^2. Tài sản gắn liền trên đất là một phần căn nhà do bà T, ông D xây dựng trên toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, nền lót gạch Ceramic 50 x 50 (cm), trần thạch cao, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn; có đơn giá là 4.939.000 đồng/m^2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà G, ông D và bà T đều thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản này, không có ai yêu cầu đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản lại.

[7] Xét yêu cầu của bà T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 và cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96, thấy rằng: Việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 được cấp lại trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H được cấp trước đó, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96 được cấp lại trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà K được cấp trước đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và bà K đều được cấp chính quy, có tiến hành đo đạc thực tế và thành phần hồ sơ đều có bản đồ địa chính thể hiện đầy đủ về số đo, tứ cận, diện tích của các phần đất được cấp; cạnh đất hướng Bắc của phần đất tại thửa 97 cấp cho bà G và cạnh đất hướng Nam của phần đất tại thửa 96 cấp cho bà T, ông D nằm giáp ranh với nhau và đều có số đo là 27,06 mét (BL 37, 43, 106 và 240). Từ khi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017 cho đến trước thời điểm phát sinh tranh chấp với bà G thì bà T, ông D cũng không có ý kiến khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và về số đo, tứ cận, diện tích phần đất tại thửa số 96 được cấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T, ông D khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96 đúng về số đo, tứ cận, diện tích và yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để làm cơ sở giải quyết vụ án. Bà T cho rằng hiện nay số đo, tứ cận, diện tích của các phần đất mà hai bên đang thực tế sử dụng khác với số đo, tứ cận, diện tích trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nên yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng vị trí đất mà bà T, ông D đang thực tế sử dụng. Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến sự khác biệt giữa số đo, tứ cận, diện tích của các phần đất mà hai bên đang thực tế sử dụng với số đo, tứ cận, diện tích trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không phải do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp các giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng mà do trong quá trình sử dụng phần đất tại thửa số 96 thì bà T, ông D đã xây dựng nhà lấn, chiếm sang phần đất tại thửa số 97 của bà G. Do đó, việc bà T yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 và cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96 là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của bà G về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2, thấy rằng: Đối chiếu số đo, tứ cận, diện tích trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 và cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96 với số đo, tứ cận, diện tích của các phần đất mà hai bên đang thực tế sử dụng xác định được hiện nay bà T, ông D đã sử dụng đất không đúng ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T, ông D được cấp đối với phần đất tại thửa số 96, cụ thể bà T, ông D đã xây dựng nhà lấn, chiếm sang phần đất tại thửa số 97 của bà G tại vị trí phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,7m^2. Bà T, ông D thừa nhận trước khi xây dựng nhà có liên hệ với công chức địa chính đến thực địa để kiểm tra ranh đất giữa hai bên rồi mới tiến hành xây dựng nhà, vấn đề này thể hiện bản thân bà T, ông D đã biết rất rõ khi xây dựng nhà thì người tiến hành việc xây dựng nhà phải xác định được chính xác ranh đất giữa hai bên và chỉ được xây dựng nhà trong phạm vi phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, nhưng bà T, ông D đã tự ý tiến hành việc xây dựng nhà mà không có bất kỳ động thái nào thông báo cho phía bà G biết để hai bên cùng nhau xác định thống nhất về ranh đất giữa hai bên, từ đó dẫn đến việc bà T, ông D đã xây dựng nhà không đúng ranh đất và lấn, chiếm sang phần đất tại thửa số 97 của bà G. Theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất phải có nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng và ranh giới giữa các bất động sản liền kề, cụ thể các Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng… và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh*", "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền… Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách… Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung… Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định*"; khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng là khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013) quy định người sử dụng đất phải có nghĩa vụ "*Sử dụng đất… đúng ranh giới thửa đất…*". Do bà T, ông D đã có hành vi xây dựng nhà lấn, chiếm đất của bà G, nên việc bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông D trả lại cho bà G phần đất lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2 là có căn cứ pháp luật.

[9] Tuy nhiên, phần đất lấn, chiếm chỉ có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2 và chỉ chiếm tỷ lệ khoảng 12,52% diện tích phần đất tại thửa số 97 của bà G và có đơn giá đất ở tại đô thị là 3.595.015 đồng/m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.197.000 đồng/m^2; trong khi đó một phần căn nhà do bà T, ông D xây dựng trên đất có đơn

giá là 4.939.000 đồng/m^2 (chưa kể chi phí phát sinh khi tháo dỡ và hoàn thiện lại một phần căn nhà này nếu bà T, ông D phải tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà G); việc bà G không được sử dụng phần đất lấn, chiếm cũng không làm ảnh hưởng lớn đến việc bà G sử dụng bình thường phần đất còn lại tại thửa số 97. Từ đó, mặc dù bà T, ông D đã có hành vi lấn, chiếm đất nhưng việc bà G yêu cầu bà T, ông D phải tháo dỡ một phần căn nhà này để trả lại cho bà G phần đất lấn, chiếm là chưa phù hợp, bởi lẽ việc làm này là không cần thiết, vừa gây ra thiệt hại về tài sản cho bà T, ông D và vừa gây lãng phí cho xã hội, đi ngược lại với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về việc thực hành tiết kiệm, chống lãng phí trong giai đoạn hiện nay. Mặt khác, việc bà G yêu cầu trong trường hợp bà T, ông D không trả lại đất trống cho bà G được thì bà T, ông D phải trả cho bà G số tiền là 300.000.000 đồng và bà G sẽ giao lại toàn bộ phần đất tại thửa số 97 của bà G cho bà T, ông D sử dụng thì bà T, ông D không đồng ý và yêu cầu này cũng không có cơ sở pháp lý. Trong trường hợp này, Hội đồng xét xử nhận thấy chỉ cần giải quyết buộc bà T, ông D hoàn trả cho bà G giá trị phần đất lấn, chiếm theo đơn giá đất trồng cây lâu năm là 12,7m^2 x 3.197.000 đồng/m^2 = 40.601.900 đồng và giao cho bà T, ông D được quyền quản lý, sử dụng phần đất lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) là hợp tình, hợp lý và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và của xã hội.

[10] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm (ranh đất), buộc bà T, ông D hoàn trả cho bà G giá trị phần đất lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2 là 40.601.900 đồng và giao cho bà T, ông D được quyền quản lý, sử dụng phần đất lấn, chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế 12,7m^2 (loại đất trồng cây lâu năm); không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97 và cấp cho bà T, ông D đối với phần đất tại thửa số 96.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà G được chấp nhận, và đây là vụ án dân sự có giá ngạch, Tòa án có xem xét giá trị tài sản nên bà T, ông D phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 40.601.900 đồng x 5% = 2.030.095 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[13] Về chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà G được chấp nhận nên bà T, ông D phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản với số tiền là 34.793.964 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Căn cứ vào các Điều 166, 174, 175, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 17, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2024); điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm (ranh đất).

1.1. Buộc bà T và ông D phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà G giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,7m^2 (*loại đất trồng cây lâu năm*) thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G với số tiền là 40.601.900 đồng (*Bốn mươi triệu sáu trăm lẻ một nghìn chín trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà G đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bà T và ông D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2. Giao cho bà T và ông D được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12,7m^2 (*loại đất trồng cây lâu năm*) thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G. Phần đất này trên sơ đồ thửa đất tranh chấp có ký hiệu là B và có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường đi có số đo 1,88 mét;

- Hướng Tây là đỉnh tam giác giáp các phần đất tại các thửa số 97 và 96 có số đo 0,00 mét;

- Hướng Nam giáp phần đất tại thửa số 97 có số đo 15,67 mét;

- Hướng Bắc giáp phần đất tại thửa số 96 có số đo 16,70 mét.

(Có Sơ đồ thửa đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Sóc Trăng kèm theo bản án)

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 062117, số vào sổ cấp GCN CS03830 ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp cho bà G đối với phần đất tại thửa số 97, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 241885, số vào sổ cấp giấy CS02736 ngày 07/9/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà T và ông D đối với phần đất tại thửa số 96, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Sóc Trăng).

3. Án phí sơ thẩm:

3.1. Bà G không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà G đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000988, ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

3.2. Bà T và ông D phải cùng chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 2.030.095 đồng (*Hai triệu không trăm ba mươi nghìn không trăm chín mươi lăm đồng*).

4. Chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản: Bà T và ông D phải cùng chịu chi phí đo đạc, thẩm định và thẩm định giá tài sản với số tiền là 34.793.964 đồng; do bà G đã nộp tạm ứng trước nên bà T và ông D phải cùng có nghĩa vụ trả cho bà G số tiền là 34.793.964 đồng (*Ba mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi bốn đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Bà G, bà T và ông D có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng) và cháu X vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. 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 thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (05);
- VKSND KV10-CT (01);
- THADS thành phố Cần Thơ (01);
- TAND thành phố Cần Thơ (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt