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: **295**/2026/DS-ST
Ngày: 29-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp 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: 1. Ông Đỗ Trọng Tuấn

2. Ông Huỳnh Văn Nhân

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 Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 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 161/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 737/2026/QĐXXST-DS ngày 27/5/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Ngô Văn T**, sinh ngày 22/7/1994; địa chỉ thường trú: Số D, khu vực Bình Dương B, phường L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Trần Bảo T1; địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1958. Vắng mặt

2. Bà **Lương Thị H**, sinh năm 1965. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A, khu vực Bình Dương B, phường L, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, khu vực Bình Dương B, phường L, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

4. Bà **Trần Thị H2**, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, khu vực Bình Dương B, phường L, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

5. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh ngày 01/01/1970; địa chỉ: Số A, khu vực Bình Dương B, phường L, thành phố Cần Thơ. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày: Vào ngày 22/3/2013 ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H ký Giấy mua bán đất, chuyển nhượng cho ông 141.36m^2, với giá 45.000.000 đồng, đặt cọc trước 30.000.000 đồng. Đến ngày 01/10/2013 các bên tiếp tục lập hợp đồng mua bán diện tích đất trên, cộng thêm 10m^2 đất *(đường đi xuống bến rạch Miễu Ông)* khi ông T đưa đủ 15.000.000 đồng còn lại. Khi đó, ông được giữ bằng khoáng đất với diện tích khoảng 300m^2. Đến năm 2014, ông xây dựng hàng rào bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng nhưng ông T2, bà H không thực hiện sang tên thửa đất cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2013 và ngày 01/10/2013 đã ký với ông Ngô Văn T, đối với diện tích 151,36m² đất.

- Công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền sử dụng diện tích 151,36m² đất theo các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế, ông Ngô Văn T biết được phần đất ông đang sử dụng thuộc một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn H1 đứng tên nên khởi kiện bổ sung như sau:

- Yêu cầu công nhận ông Ngô Văn T được quyền sử dụng 89.7m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 899, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01350733, số vào sổ cấp GCN: CN4011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2025 đứng tên Nguyễn Văn S. Vị trí đất ký hiệu *"phần 1 thửa 899"* của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai.

- Công nhận ông Ngô Văn T được quyền sử dụng 55,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 679, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đứng tên Nguyễn Văn H1. Vị trí đất ký hiệu *"phần 1 thửa 679"* của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026.

- Yêu cầu công nhận diện tích 10.5m^2 ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T ngày 21/4/2026, phần đất tại vị trí số 3, Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn H1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 899 và thửa 679 để ông Ngô Văn T thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Văn T2 trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 21/5/2025 như sau: Năm 2013 ông và vợ bà Lương Thị H có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T diện

tích 151.36m^2 đất với giá 45.000.000 đồng và nhận đủ tiền. Phần đất này trước đó do mẹ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cho ông cất nhà để ở. Sau này ông chuyển nhượng phần đất nền nhà này cho ông Ngô Văn T. Ông đồng ý cho ông T đăng ký cấp giấy đối với diện tích này. Tuy nhiên, ông được biết phần đất ông T đang sử dụng nằm trong giấy đất của ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn H1. Thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông T thì ông S, ông H1 biết nhưng không phản đối gì.

Bà Lương Thị H: Thống nhất trình bày của ông T2.

Ông Nguyễn Văn S có đơn yêu cầu độc lập ngày 29/5/2026: Yêu cầu ông Ngô Văn T trả cho ông số tiền 40.000.000 đồng, chi phí thực hiện thủ tục tách giấy, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 899 thì ông đồng ý công nhận cho ông T đăng ký cấp giấy chứng đối với diện tích 89,7m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 899"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026. Phần đất này thuộc một phần thửa số 899, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01350733, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2025 đứng tên Nguyễn Văn S. Tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2026 ông S cho rằng, diện tích 33.6m^2 tại "*phần 2 thửa 679"*, Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 là của ông, tính từ vách nhà ông T kéo về phía nhà bà L phía trước phải rộng 5m, phía sau rộng 5m. Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mà không khởi kiện trong vụ án này.

Ông Nguyễn Văn H1 có ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2026: Đồng ý công nhận cho ông T đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất tranh chấp có diện tích 55.6m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026. Không yêu cầu ông T hoàn trả giá trị diện tích đất. Đồng ý chuyển nhượng và công nhận cho ông T đối với diện tích 10.5m^2 tại vị trí *"phần 3 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026" theo văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2026. Ông và vợ bà Trần Thị H2 đã nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng chuyển nhượng 10.5m^2 đất cho ông T. Ông đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S diện tích đất 33,6m^2 *"phần 2 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026.

Bà Trần Thị H2 có văn bản ý kiến thống nhất trình bày yêu cầu của ông H1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn S thỏa thuận được với nhau một phần nội dung vụ án như sau: Ông T đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn S 30.000.000 đồng, hỗ trợ chi phí thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 899 vào năm 2025 *(số AA 01350733)* và thủ tục điều chỉnh cấp giấy cho ông S sau khi tách cho ông T diện tích 89,7m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 899"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026. Ông T giữ nguyên yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 66,1m^2 tại phần 1, phần 3 thuộc một phần thửa đất 679 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên. Đồng thời, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

Ông S trình bày, yêu cầu tính khoảng cách từ vách nhà ông T từ điểm đầu

(phần 2 thửa 679) đến điểm cuối vách nhà kéo sang ranh đất của bà Mỹ L phải đảm bảo đều rộng 5m.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; Việc thụ lý vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự và người tham gia tố tụng khác đúng quy định tại các Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định tại Điều 205, 208, 209, 210, 211, 101, 203, 220, khoản 4 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại 72 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 nguyên đơn ông Ngô Văn T.

Công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 155.8m^2 theo hợp đồng mua bán đất ngày 22/3/2013 và Giấy mua bán đất ngày 01/10/2013, giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn S với ông Ngô Văn T và sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Ngô Văn T.

Công nhận cho ông Ngô Văn T sử dụng phần đất có tổng diện tích 155,8m^2 thuộc một phần thửa 899, diện tích 87,9m^2(CLN), ký hiệu số 1 do ông Nguyễn Văn S đứng tên; một phần thửa 679, diện tích 55,6m^2 (CLN) ký hiệu số 1 và một phần thửa 679 diện tích 10,5m^2 ký hiệu số 3 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho ông Ngô Văn T phần đất tại vị trí B có diện tích 8,4m^2 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn S về việc ông T giao cho ông S số tiền 30.000.000 đồng chi phí hỗ trợ điều chỉnh tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 899, tờ bản đồ số 14 theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn T trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 30.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định: Đương sự phải nộp theo quy định 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp; bị đơn

yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán chi phí thực hiện thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường L, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị H2, bà Lương Thị H có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn H1, khi thực hiện các thủ tục hòa giải, xét xử Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên, ông Ngô Văn T đã có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông H1, ông S về việc công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử xác định tư cách tố tụng của ông H1, ông S là bị đơn trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất tranh chấp theo giấy mua bán đất ngày 22/3/2013, hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2013 giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H. Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy mua bán đất ngày 22/3/2013, hợp đồng mua bán đất ngày 01/10/2013 giữa các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 141.36m^2 qua đo đạc thực tế 145,3m^2 là không đúng về hình thức và không rõ thông tin thửa đất và chủ sử dụng đất đứng tên hợp pháp. Tuy nhiên, ông T2, bà H đã nhận đủ 45.000.000 đồng theo thỏa thuận, ông Ngô Văn T đã nhận đất và sử dụng từ năm 2014 cho đến nay.

[2.1] Qua đo đạc thực tế, phần căn nhà ông T đang quản lý sử dụng có diện tích 145,3m^2 gồm: 89,7m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 899"* do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận và 55,6 m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 679"* do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Căn cứ vào giấy mua bán đất ngày 22/3/2013 ông Nguyễn Văn S là người chứng kiến ông T2 "bán đất" cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, ông S cho rằng biết việc ông T2 chuyển "bán" đất cho ông T với số tiền 45.000.000 đồng nên ông đồng ý cho ông T được tiếp tục sử dụng diện tích 89,7m^2 đất tại vị trí *"phần 1 thửa 899"* nêu trên mà không yêu cầu ông T hoàn trả giá trị phần đất này. Tuy nhiên, qua các lần đo đạc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T hứa hỗ trợ ông một phần chi phí để ông tạo điều kiện tách giấy cho ông T. Tại phiên tòa, ông T đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn S số tiền 30.000.000 đồng để hỗ trợ ông S thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 899 vào năm 2025 *(số AA 01350733)* và cả thủ tục điều chỉnh diện tích cấp giấy cho ông S sau khi tách cho ông T diện tích 89,7m^2 tại vị trí *"phần số 1 thửa 899"*. Sự thỏa thuận này là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

[2.2] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn H1 tại bản tự khai ngày 25/6/2026 đồng ý cho ông Ngô Văn T được tiếp tục sử dụng diện tích 55,6m^2 tại vị trí *"phần 1 thửa 679"* Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026

mà không yêu cầu ông T hoàn trả giá trị đất. Đến thời điểm hiện tại, ông H1 chưa có sự thay đổi về ý kiến này. Xét đây là ý chí tự nguyện của ông H1 nên ghi nhận.

[2.3] Như vậy, xét về bản chất giấy mua bán đất ngày 22/3/2013, ngày 01/10/2013 giữa ông T với ông T2, bà H không đúng cả về hình thức và nội dung. Tuy nhiên, ông T2, ông S, ông H1 là anh em ruột và đều thống nhất cho ông T2 chuyển nhượng đất cho ông T với diện tích hiện tại 145,3m^2. Các bên đã hoàn thành việc giao nhận tiền. Ông T đã nhận đất, xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2014 đến nay nên để tạo điều kiện về chỗ ở và ghi nhận ý chí của các bên thì cần thiết công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền sử dụng đối với diện tích 145,3m^2 đất này.

[3] Đối với phần đất có diện tích 10.5m^2 tại vị trí *"phần 3 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 thì ngày 26/4/2026 ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị H2 đã lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng hết cho ông Ngô Văn T với giá 60.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ tiền cho ông H1. Ông H1, bà H2 đồng ý cho ông T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Xét thấy, phần đất ông T được công nhận quyền sử dụng tại mục [2.3] tiếp giáp với "*phần 3 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng nên việc công nhận cho ông T phần đất này để đảm bảo cho ông T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T đăng ký cấp giấy theo quy định.

[4] Đối với yêu cầu công nhận diện tích đất 8.4m^2 tại vị trí B trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, thời điểm các bên ký giấy mua bán đất ngày 22/3/2013 ghi nhận diện tích 10m^2 là đường đi xuống bờ rạch Miễu Ông. Qua đo đạc thực tế, phần đường đi có diện tích 8.4m^2 và các bên đương sự đều xác nhận phần đất này không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Hơn nữa, phần đất này ven rạch Miễu Ông là đất bãi bồi nên thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên không có căn cứ công nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Ngô Văn T hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận như kết quả thỏa thuận tại phiên tòa. Đối với ý kiến của ông S về việc tính khoảng cách từ vách nhà ông T từ điểm đầu *(phần 2 thửa 679)* đến điểm cuối vách nhà kéo sang ranh đất của bà Mỹ L phải đảm bảo rộng 5m. Hội đồng xét xử thấy rằng, phần đất ông T sử dụng tại *(phần 1 thửa 679)* tiếp giáp *(phần 2 thửa 679)* do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 không phản đối gì, ông T đã xây dựng nhà ở ổn định nên việc ông S có ý kiến ông T phải đảm bảo *(Phần 2 thửa 679)* có chiều rộng 5m là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với phần đất có diện tích 33.6m^2 tại vị trí *(phần 2 thửa 679)* ông Nguyễn Văn H1 đồng ý giao trả theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn S. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2026 cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông S không đồng ý khởi kiện hoặc có đơn yêu cầu độc lập đối với ông H1, chỉ yêu cầu H1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tự liên hệ cơ quan có thẩm

quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp ông H1, ông S có tranh chấp liên quan đến phần đất 33.6m^2 tại vị trí *(phần 2 thửa 679)* này thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[7] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Ngô Văn T phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 1.500.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ đối với ông Nguyễn Văn S.

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[7] *Chi phí thẩm định tại chỗ*: Số tiền 11.060.240 đồng ông Ngô Văn T tự nguyện chịu. Đã nộp và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật Dân sự; Điều 127, Điều 137 Luật đất đai 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi 2009; điểm đ Điều 12, khoản 2, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 145.3m^2 theo hợp đồng mua bán đất ngày 22/3/2013 và Giấy mua bán đất ngày 01/10/2013, giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

+ Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn S về việc tiếp tục cho ông Ngô Văn T sử dụng diện tích 89,7m^2 *"phần 1 thửa 899"* trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV, thuộc một phần thửa 899 do ông Nguyễn Văn S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01350733, số vào sổ cấp GCN: CN4011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2025. Ông T không phải hoàn trả giá trị diện tích đất.

+ Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn H1 về việc tiếp tục cho ông Ngô Văn T sử dụng diện tích 55,6 m^2*"phần 1 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV, thuộc một phần thửa 679 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu tài sản gắn liền với đất số CN 191718, số vào sổ cấp GCN: CS15352 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/6/2018. Ông T không phải hoàn trả giá trị diện tích đất.

- Công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 10,5m^2 tại vị trí *"phần 3 thửa 679"* trong Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 theo Văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2026 và giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị H2. Phần đất thuộc một phần thửa đất 679, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CN 191718, số vào sổ cấp GCN: CS15352 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/6/2018.

- Ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01350733, số vào sổ cấp GCN: CN4011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2025 và ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CN 191718, số vào sổ cấp GCN: CS15352 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/6/2018 cho ông Ngô Văn T để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp ông H1, ông S không giao thì cơ quan có thẩm quyền được quyền thực hiện thủ tục buộc giao hoặc thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc công nhận phần đất có diện tích đất 8.4m^2 tại vị trí B trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn S về việc ông T giao cho ông S số tiền 30.000.000 đồng hỗ trợ chi phí điều chỉnh tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 899, tờ bản đồ số 14 theo quy định.

Kể từ khi ông S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Tây C thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Văn S đối với ông Nguyễn Văn H1 trong vụ án khác liên quan đến phần đất tranh chấp tại *(phần 2 thửa 679)* trên Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 215/VPĐK.DV ngày 21/4/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn T phải chịu 1.800.000 đồng, chuyển 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí Biên lai thu số 0000095 ngày 18/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy và Biên lai thu số 0008764 ngày 06/5/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ thành án phí phải nộp. Ông T phải nộp thêm 1.200.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008355 ngày 29/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lương Thị H, ông Nguyễn Văn H1 được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 11.060.240 đồng đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Đã nộp và chi xong.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

6. 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 TPCT;
- VKSND KV2 - CT;
- Phòng THADS KV2 - CT;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Quyên