

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - CẦN THƠ**

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

Số: 246/2026/DS-ST

Ngày: 18/6/2026

V/v “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc
thực hiện quyền sử dụng đất”

ÁN CÓ HIỆU LỰC

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Huỳnh Thị Kim Phụng

2/ Ông Đinh Đắc Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ, tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Kim Xa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2026/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1212/2026/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Văn Bé Chính, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số 73, tỉnh lộ 921, ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Việt, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số 22, ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Phương Nam, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22 tháng 7 năm 2022 ông Thái Văn Bé Chính có

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Nhĩ tại thửa đất 496, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 496 vào ngày 01/8/2022 ông Thái Văn Bé Chính được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06649. Kể từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì ông Thái Văn Bé Chính đã trực tiếp quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật. Vào ngày 17/10/2025 ông Thái Văn Bé Chính tiến hành mua lưới B40 để rào xung quanh thửa đất 496 thì ông Nguyễn Thanh Việt ngăn cản không cho ông Chính thực hiện việc rào lưới bao quanh khu đất do ông Chính đã nhận chuyển nhượng từ bà Nhĩ. Theo ông Nguyễn Thanh Việt cho rằng thửa đất 496 mà bà Nhĩ chuyển nhượng cho ông Thái Văn Bé Chính trước đây có lỗi đi do ông Việt thỏa thuận đổi đất với các hộ dân xung quanh. Tuy nhiên, khi ông Thái Văn Bé Chính nhận chuyển nhượng lại thửa đất này từ bà Nhĩ thì ông Chính đã nhận chuyển nhượng toàn bộ, đồng thời bà Nhĩ cũng khẳng định không có sự thỏa thuận nào giữa bà với ông Việt về việc cho ông Việt lỗi đi qua đất của bà Nhĩ. Nay ông Thái Văn Bé Chính yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Thanh Việt chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc cho ông Thái Văn Bé Chính tại thửa đất 496 theo quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn – ông Nguyễn Thanh Việt trình bày: Ông Nguyễn Thanh Việt và bà Lê Thị Phương Nam đang quản lý sử dụng thửa đất 1314 tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ, trên thửa đất này ông Nguyễn Thanh Việt có cất một căn nhà cấp 4 sử dụng từ năm 2005. Tiếp giáp với thửa đất 1314 của ông Nguyễn Thanh Việt là thửa đất 496 của bà Nguyễn Thị Nhĩ đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn Bé Chính. Trước đây khi ông Nguyễn Thanh Việt cất nhà thì ông Việt có thỏa thuận đổi đất với chủ đất cũ để sử dụng lối đi ra lộ nhưng nay ông Chính cho rằng phần lối đi này thuộc thửa đất của ông Chính nên kéo hàng rào không cho ông Việt sử dụng. Ông Nguyễn Thanh Việt đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Phương Nam thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Thanh Việt.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Nhĩ trình bày: Ngày 22/7/2022, bà Nguyễn Thị Nhĩ và ông Thái Văn Bé Chính ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ. Trong thời gian bà Nhĩ quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên, ông Nguyễn Thanh Việt có xây dựng nhà ở liền kề. Quá trình sử dụng đất, ông Việt tự tháo dỡ hàng rào thuộc phần đất của bà Nhĩ để làm lối đi ra đường công cộng. Bà Nhĩ xác định giữa bà và ông Việt không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc đổi đất hoặc dành quyền sử dụng một phần đất của bà làm lối đi cho ông Việt. Bà Nhĩ cho biết trước đây ông Việt có nhà ở tiếp giáp đường tỉnh 922, tuy nhiên sau khi chuyển nhượng căn nhà này cho người khác thì ông Việt xây dựng nhà ở liền kề với thửa đất của bà Nhĩ và sử dụng phần đất của bà Nhĩ làm lối đi nhưng không được sự đồng ý của bà. Do không còn nhu

cầu sử dụng nên bà Nhĩ đã chuyển nhượng thửa đất số 496 cho ông Thái Văn Bé Chính theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà không có tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến thửa đất nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng 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. Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 496, thuộc tờ bản đồ số 02, loại đất ONT+ CLN, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn được toàn quyền sử dụng; buộc bị đơn phải chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp đối với nguyên đơn tại thửa đất 496. Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc cho nguyên đơn. Căn cứ theo nội dung tranh chấp của các đương sự Tòa án xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất”. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024. Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ, quy định tại Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04126 do cơ quan có thẩm quyền cấp ngày 18/7/2016, thửa đất số 496, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nhĩ. Ngày 22/7/2022, bà Nguyễn Thị Nhĩ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Thái Văn Bé Chính theo quy định của pháp luật. Đến ngày 01/8/2022, ông Thái Văn Bé Chính được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06649. Quá trình giải quyết vụ án thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Nhĩ và ông Thái Văn Bé Chính được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định; các bên đã hoàn tất việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó có căn cứ xác định ông Thái Văn Bé Chính là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 496 và được pháp luật bảo vệ quyền sử dụng đất.

[3] Xét hành vi cản trở quyền sử dụng đất: Ông Thái Văn Bé Chính là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 496. Theo quy định của pháp luật đất đai và Bộ luật Dân sự, người sử dụng đất hợp

pháp có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc quyền sử dụng của mình và có quyền áp dụng các biện pháp hợp pháp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp tài sản của mình. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện khi ông Chính thực hiện việc rào phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thì ông Nguyễn Thanh Việt có hành vi ngăn cản. Trong khi đó, ông Việt không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất đang tranh chấp hoặc có quyền đi qua thửa đất số 496 theo quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của ông Chính buộc ông Việt chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc: Kết quả đo đạc thực tế xác định thửa đất số 496 có diện tích 379m² (gồm các vị trí A, B, D) theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 8 - Cần Thơ lập ngày 07/5/2026. Diện tích này phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất và không có chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Thái Văn Bé Chính. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Thái Văn Bé Chính.

[5] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Thanh Việt cho rằng có sự thỏa thuận đổi đất với các chủ sử dụng đất tại thửa 496 trước khi ông Thái Văn Bé Chính nhận chuyển nhượng lại từ bà Nhĩ, nhưng qua lời khai bà Nhĩ khẳng định giữa bà Nhĩ với ông Việt không có sự đổi đất nhau như ông Việt trình bày. Xét lời trình bày của ông Việt không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí được Tòa án chấp nhận.

[7] Về chi phí, lệ phí xem xét thẩm định đo đạc và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận toàn bộ lẽ ra bị đơn phải chịu toàn chi phí này. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên Tòa án ghi nhận.

[8] Quan điểm của Viện kiểm sát cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 4, 5, 6, 35, 147, 157, 165, 266, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 160, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 5, 17, 26, 37, 134, 135, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn Bé Chính về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Thanh Việt.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh Việt chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Thái Văn Bé Chính đối với thửa đất số 496, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06649 cấp ngày 01/8/2022.

3. Xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Thái Văn Bé Chính theo kết quả đo đạc thực tế là 379m², tại thửa 496 gồm các vị trí A, B và D trên Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 8 Cần Thơ lập ngày 07/5/2026.

4. Bản trích đo địa chính ngày 07/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 8 - Cần Thơ (được đính kèm) là bộ phận không tách rời của bản án này.

5. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh Việt nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Thái Văn Bé Chính thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định pháp luật.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Văn Bé Chính chịu toàn bộ số tiền 5.000.000 đồng; đã nộp và chi xong.

8. Về quyền kháng cáo: Tuyên án công khai các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Các đương sự vắng mặt được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

9. 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 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 điều 6, 7 và điều 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./.

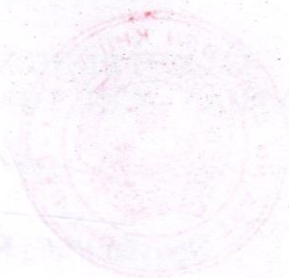
Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 4 – Cần Thơ;
- THADS TPCT;
- Lưu HS.

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



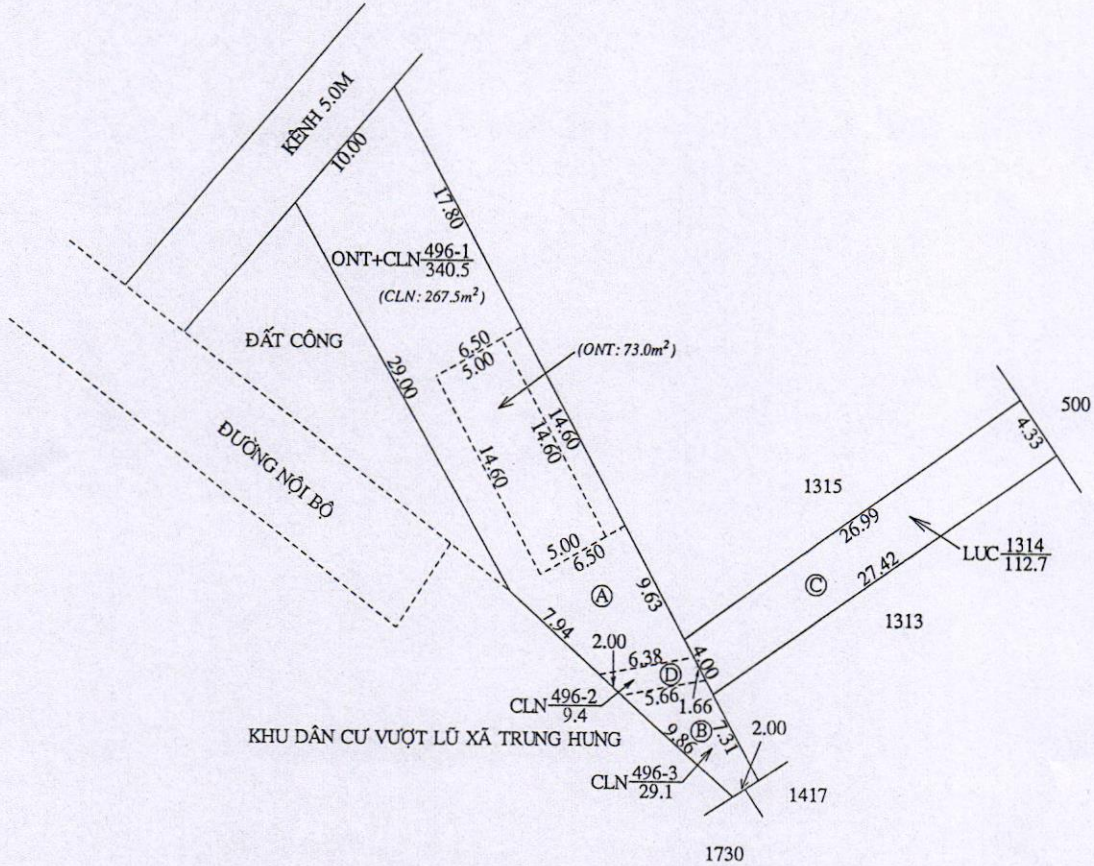
Nguyễn Đăng Khoa



SƠ ĐỒ ĐO ĐẠC HIỆN TRẠNG THỪA ĐẤT
(Phục vụ công tác giải quyết tranh chấp đất đai)



- Thực hiện theo Công văn số 245/2026/CV.TA ngày 12/3/2026 của Tòa án nhân khu vực 4 - Cần Thơ
- Thửa đất số 496, diện tích 379,0m² (ONT: 73,0m² + CLN: 306,0m²), tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận QSDĐ Số CS06649, cấp ngày 01/8/2022 Thửa 1314, diện tích 60m² (LUC); tờ bản đồ 2, Giấy chứng nhận QSDĐ Số H00699, cấp ngày 13/9/2006 ;
- Địa chỉ thửa đất: ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, thành phố Cần Thơ.



Ghi chú:

- Tổng diện tích khu đo: 491.7m² (ONT: 73.0m² + CLN: 306.0m² + LUC: 112.7m²) trong đó:
- Vị trí A: Diện tích: 340.5m² (ONT: 73.0m² + CLN: 267.5m²) do ông Thái Văn Bé Chính đang sử dụng
- Vị trí B: Diện tích: 29.1m² (CLN) do ông Thái Văn Bé Chính đang sử dụng
- Vị trí C: Diện tích: 112.7m² (LUC) do ông Nguyễn Thanh Việt đang sử dụng
- Vị trí tranh chấp D: Diện tích: 9.4m² (CLN) phần đất tranh chấp giữa ông Thái Văn Bé Chính với ông Nguyễn Thanh Việt (ông Thái Văn Bé Chính đang sử dụng)

Ngày 04 tháng 5 năm 2026
Người đo đạc
(Ký, ghi rõ họ tên)

Dương Thái Như

Ngày 05 tháng 5 năm 2026
Người kiểm tra
(Ký, ghi rõ họ tên)

Phạm Hữu Nghĩa

Duyệt, ngày 07 tháng 5 năm 2026
Văn phòng Đăng ký Đất Đai thành phố Cần Thơ
TUQ. Giám đốc
Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất Đai khu vực VIII
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hưng

