

Bản án số: 187/2025/DS-ST
Ngày: 30 – 10 – 2025.
*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương
2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 172/2025/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 111/2025/QĐDS ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Thị Ch, sinh năm: 1968 Địa chỉ: Ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Th, tỉnh H (nay là xã Phú H, thành phố C).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Th, sinh năm: 1957 Địa chỉ: Khu vực 7, phường Hiệp Thành, thành phố Ngã B, tỉnh Hậu G (nay là phường Ngã B, thành phố C). Giấy uỷ quyền ngày 11/4/2025. Có mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Thanh T, sinh năm: 1978 Địa chỉ: Ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Ch, tỉnh H (nay là xã Phú H, thành phố C). Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Ông Phạm Thanh H (Có mặt)
- 2/ Bà Phạm Thị Tuyết H (Vắng mặt)
- 3/ Ông Phạm Thanh T (Vắng mặt)
- 4/ Bà Phạm Ngọc H (Vắng mặt)

5/ Ông Phạm Khánh D (Vắng mặt)

6/ Anh Trần Hữu Đức H (Xin vắng mặt)

7/ Chị Cao Mỹ H (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đông L, xã Đông Ph, huyện Châu Th, tỉnh Hậu G (nay là xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ).

8/ Ủy ban nhân dân xã Phú H, thành phố C (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phú Lợi A, xã Phú H, thành phố C.

9/ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn

Nguồn gốc đất là của mẹ là bà Nguyễn Thị N. Nguyên trước đây vào N 2009 bà được nhà nước cho nhà tình thương nhưng tại thời điểm đó là phải có đất mới được cho cất nhà, nên bà có xin mẹ là bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1950, một nền nhà là: ngang 7m, dài 27m, đất ở tọa lạc: ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Lúc này mẹ tôi đã đồng ý cho và có giấy cho đất được Ủy ban nhân dân xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đã xác nhận (photo kèm theo). Sau đó bà sinh sống xây dựng cất nhà ở và đang canh tác trên phần đất này cho đến nay nhưng bà chưa được tách giấy sang tên. Cuộc sống gia đình anh chị em bà từ trước đến giờ không có gì xích mích, sau khi cha mẹ bà chết đến thời gian sau này em là Phạm Thanh T có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có báo với bà để tách sổ cho bà, bà đã có đưa trước tiền chi phí cho (Tuấn) nhờ làm giấy tách thửa là 3.000.000đồng (ba triệu đồng), thời gian sau bà kêu T đưa giấy đất cho bà nhưng T không đưa và có trả lại số tiền phí mà trước bà đưa để làm thủ tục tách thửa và còn trả lời “để đó khi nào túng thiếu vay 100.000.000đồng – 200.000.000đồng chơi”. Sự việc bà đã trình đến chính quyền nhờ giải quyết thì được chính quyền giải quyết yêu cầu nhưng T không làm thủ tục tách thửa đất và không trả lại phần diện tích nêu trên cho bà. Nay bà yêu cầu bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 205,2m², đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn ông Phạm Thanh T trình bày: Nguồn gốc đất là của mẹ là bà Nguyễn Thị Năm. N 2023 bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên. Năm 2009 mẹ ông có cho bà Ch nền ngang 07 mét, dài 26 mét cất nhà ở, bà Ch có cất nhà ở cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông T đang thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay số tiền 200.000.000đồng. Nay nguyên đơn bà Ch yêu cầu ông T trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 205,2m², đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Phú Hữu, thành phố

Cần Thơ) thì ông T không đồng ý, nếu có trả cho bà Ch đất thì chỉ trả phần diện tích bà N cho để cất nhà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H trình bày: Khi mẹ ông là bà Nguyễn Thị N còn sống có cho bà Ch một nền nhà như bà Ch trình bày. Ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà N sang cho ông Tuấn. Nay bà Ch yêu cầu tách phần đất bà N cho bà Ch thì ông cũng đồng ý.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ông Phạm Thanh T có vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Trong quá trình vay vốn ông T đóng lãi đầy đủ. Nay ngân hàng chưa yêu cầu ông T trả khoản vay trong vụ án này. Nếu có gì sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Đức Hòa trình bày: Anh là con của bà Phạm Thị Ch và sống chung với mẹ từ nhỏ đến nay Vào năm 2009 bà ngoại là bà Nguyễn Thị Năm, sinh năm 1950 (chết) có cho mẹ nền nhà để cất nhà với diện tích anh được biết là ngang 7m, dài 27m, đất tọa lạc tại Ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. (Nay là: Ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ). Phần đất này bà ngoại có lập giấy tặng cho mẹ anh và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đông Phước (cũ). Phần đất này mẹ anh sử dụng ổn định từ trước đến nay nhưng mẹ anh chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay mẹ anh đang khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Thanh T. Anh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng nay do anh đi làm ăn xa nên không thể trực tiếp tham gia các buổi làm việc của Tòa án nên anh làm bản tự khai này kính gửi đến Tòa án nhân dân khu vực 14- Cần Thơ yêu cầu được giải quyết như sau: Bà Phạm Thị Ch được toàn quyền nhân danh anh khởi kiện tại tòa án, thay mặt anh định đoạt và ký tên tất cả vào các giấy tờ liên quan đến vụ kiện.

*** Tại phiên tòa:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hoài Thu trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, giữ nguyên lời trình bày.

- Nguyễn đơn Phạm Thị Ch trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hoài Thu.

- Bị đơn Phạm Thanh T trình bày: Giữ nguyên lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh Hùng trình bày: Giữ nguyên lời trình bày.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; các đương sự chấp hành tốt nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật;

Các đương sự vắng mặt là: Phạm Thanh Hùng, Cao Mỹ Hạnh, Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông

thôn Việt Nam, Trần Hữu Đức Hòa có yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh Tùng, Phạm Thị Tuyết Hoa, Phạm Ngọc Hương, Phạm Khánh Duy đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về nội dung: Đề nghị Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 163, Điều 175, Điều 186, Điều 189, Điều 221, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Chuối. Công nhận phần đất có vị trí (Ia) diện tích 12,1m² và (Ib) diện tích 193,1m² cho Phạm Thị Ch được quyền sở hữu diện tích 205,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ. Buộc ông Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị Ch phần đất có tổng diện tích là 205,2m², trong đó phần đất có vị trí (Ia) diện tích 12,1m² và (Ib) diện tích 193,1m² cho Phạm Thị Ch được quyền sở hữu diện tích 205,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ. Bà Phạm Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T số tiền 24.510.600 đồng. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, tại thời điểm tương ứng với thời gian chậm trả. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và ông Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00061 ngày 23/02/2023 cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên bà Phạm Thị Chuối. Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Thanh T có tranh chấp, yêu cầu trả nợ tiền vay thành vụ kiện khác. Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Thanh T trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 205,2m², đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Đông Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ). Các bên đương sự không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp. Đối tượng đất tranh chấp tại xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Các đương sự là Phạm Thanh Hùng, Cao Mỹ Hạnh, Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Trần Hữu Đức Hòa có yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh Tùng, Phạm Thị Tuyết Hoa, Phạm Ngọc Hương, Phạm Khánh Duy đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đất tranh chấp thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 63, là của bà Nguyễn Thị N (mẹ của nguyên đơn và bị đơn). Năm 2009 bà Ch không có chỗ ở nên được nhà nước tặng cho nhà tình thương, song bà Ch không có đất nên mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N tặng cho đất diện tích chiều ngang 7m x 27m để cất nhà, và bà N có làm giấy viết tay cho đất được thể hiện tại "Đơn xin cho đất" lập ngày 13/7/2010 đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực, có chữ ký của bà Phạm Thị Chuối, bà Nguyễn Thị N và được trường ấp là ông Phạm Thành Nguyên xác nhận. Quá trình tố tụng bị đơn ông Phạm Thanh T cũng thừa nhận bà N cho đất bà Chuối, các anh em trong gia đình đều biết và không có ai phản đối, ông Phạm Thành Nguyên cũng thừa nhận trong thời gian đương nhiệm làm trưởng ấp ông có ký xác nhận việc bà Nguyễn Thị N cho đất bà Phạm Thị Ch để bà Ch cất nhà tình thương. Từ khi cất nhà tình thương năm 2010 đến nay bà Ch cùng các con đã sinh sống ổn định trên phần đất này đến nay.

Xét thấy, nguyên đơn tuy không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất song thực tế nguyên đơn đã được bà N cho đất, anh em, họ hàng, hàng xóm đều biết. Vào thời điểm bà N cho nguyên đơn đất thì bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho nên không thể tách giấy sang tên cho bà Ch là có căn cứ. Ông T cho rằng, trước đây ông biết việc bà N cho đất bà Chuối, sau khi bà N đứng tên đất bà N đã tặng đất cho ông T do bà N không đồng ý tiếp tục cho bà Ch đất vì bà Ch đối xử không đúng với bà N đây chỉ là lời trình bày của phía ông Tuấn, bà Ch không thừa nhận, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên lời trình bày của ông T là không có căn cứ. Từ đó, cho thấy kể từ thời điểm bà N đồng ý ký vào "Đơn xin cho đất" lập ngày 13/7/2010 là bà N đã thể hiện ý chí định đoạt tặng cho bà Ch đất, để bà Ch nhận nhà tình thương sinh sống ổn định.

Tuy nhiên, căn cứ vào "Đơn xin cho đất" lập ngày 13/7/2010 thì bà N chỉ cho nguyên đơn phần đất chiều ngang 7m x 27m là 189m². Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích 205,2m². Toàn bộ phần đất này đều do bà Ch trực tiếp sử dụng làm nhà ở, sân trước nhà và lối đi ra lộ. Nếu trả lại phần đất dư cho ông Tuấn, sẽ hạn chế quyền sử dụng lối đi ra lộ của bà Chuối. Bên cạnh đó, hiện nay bà Ch cũng không có nơi ở nào khác do đó cần thiết cho công nhận quyền sở hữu và tiếp tục cho bà Ch ổn định sử dụng toàn bộ phần đất tại

thửa số 15, tờ bản đồ số 63 có diện tích theo đo đạc thực tế là $205,2\text{m}^2$. Và buộc bà Ch trả lại giá trị bằng tiền đối với phần đất dư cho ông T cụ thể: $205,2\text{m}^2 - 189\text{m}^2 = 16,2\text{m}^2$.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 235/2025/266-BĐS ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất thì đất có giá là: $16,2\text{m}^2 \times 1.513.000\text{đồng} = 24.510.600\text{đồng}$. Như vậy, buộc nguyên đơn bà Ch trả cho bị đơn ông T giá trị quyền sử dụng đất là 24.510.600đồng.

[3.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00061 ngày 23/02/2023 thuộc thửa 15 ông Phạm Thanh T có thể chấp vay ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 200.000.000 đồng. Do ông T đóng tiền lãi đầy đủ nên Ngân hàng chưa có yêu cầu trong vụ án này. Xét thấy, việc ông T được bà N tặng cho đất và đứng tên chính lý trang 4 ngày 08/3/2023. Từ đó, có thể xác định khoản vay ngân hàng và thế chấp giấy đất phát sinh sau thời điểm ông T được đứng tên. Trong khi đó, bà Ch đã sinh sống ổn định trên phần đất thế chấp từ năm 2010 đến nay nhưng Ngân hàng không tiến hành xem xét thẩm định là không đúng theo quy định, do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là vô hiệu. Buộc ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và ông T của nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00061 ngày 23/02/2023 cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên bà Phạm Thị Chuối. Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Thanh T có tranh chấp, yêu cầu trả nợ tiền vay thành vụ kiện khác.

[3.3] Xét việc chứng thực hợp đồng tặng cho của Ủy ban nhân dân: Ngày 15/7/2010 chứng thực tặng cho đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị Ch để bà Ch được nhận tặng cho nhà tình thương từ Ủy ban nhân dân xã, nhưng đến ngày 27/7/2023 tiếp tục chứng thực hợp đồng tặng cho giữa Nguyễn Thị N với ông Phạm Thanh T là chồng chéo, một đối tượng đất chứng thực tặng cho hai lần là chưa đúng quy định. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa tiến hành xác minh người sử dụng đất thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người không trực tiếp sử dụng đất là chưa đúng đối tượng nên hủy chính lý trang 4 tên ông Phạm Thanh Tuấn, kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu phối hợp cùng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên bà Phạm Thị Chuối.

[3.4] Từ các phân tích trên, công nhận cho bà Phạm Thị Ch được quyền sở hữu diện tích đất là tích $205,2\text{m}^2$, loại đất cây lâu năm, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ. Buộc ông Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị Ch phần đất $205,2\text{m}^2$, loại đất cây lâu năm, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ.

[3.5] Bà Phạm Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T số tiền 24.510.600đồng đối với phần đất dư hơn so với hợp đồng tặng cho đất mà bà N đã tặng cho bà Ch là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tổng số tiền là: 17.800.000đồng.

[4.1] Buộc bà Phạm Thị Ch phải chịu 8.900.000đồng.

[4.2] Buộc ông Phạm Thanh T phải chịu 8.900.000đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5.1] Bà phạm Thị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 24.510.600đồng x 5% = 1.225.530đồng.

[5.2] Ông Phạm Thanh T phải chịu án phí là: 300.000đồng.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 163, Điều 175, Điều 186, Điều 189, Điều 221, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 bà Phạm Thị Chuối.

2. Công nhận phần đất có vị trí (Ia) diện tích 12,1m² và (Ib) diện tích 193,1m² cho Phạm Thị Ch được quyền sở hữu tổng diện tích là 205,2m² đất, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ.

3. Buộc ông Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị Ch phần đất có tổng diện tích là 205,2m², trong đó phần đất có vị trí (Ia) diện tích 12,1m² và (Ib) diện tích 193,1m² cho Phạm Thị Ch được quyền sở hữu, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 63, đất tọa lạc tại ấp Đông Lợi, xã Phú Hữu, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00061 ngày 23/02/2023 cấp cho ông Phạm Thanh Tuấn. Tứ cận như sau:

- Chiều ngang trước giáp đường về xã Đông Phước là: 7,21m;
- Chiều ngang sau giáp thửa số 10 là: 7,60 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 14 là: 1,53 mét + 26,69 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 10 là: 1,83 mét + 25,68 mét.

(Kèm mảnh trích đo số 101-2025 ngày 24/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín phát).

4. Bà Phạm Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T số tiền 24.510.600 đồng.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, tại thời điểm tương ứng với thời gian chậm trả.

6. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và ông Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00061 ngày 23/02/2023 cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên bà Phạm Thị Chuối. Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với ông Phạm Thanh T có tranh chấp, yêu cầu trả nợ tiền vay thành vụ kiện khác.

7. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ: Tổng số tiền là: 17.800.000đồng. Buộc bà Phạm Thị Ch phải chịu 8.900.000đồng. Buộc ông Phạm Thanh T phải chịu 8.900.000đồng để trả lại cho bà Chuối.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Buộc bà Phạm Thị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.225.530đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Ch đã nộp 300.000đồng theo các biên lai số 0002426 ngày 22/8/2025 và số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 0003444 ngày 11/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Cần Thơ thành án phí. Bà Ch phải nộp thêm số tiền 625.530đồng tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

8.2. Ông Phạm Thanh T phải chịu án phí là: 300.000đồng.

9. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 30/10/2025. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

10. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.Cần Thơ;

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

- Các đương sự;
- THA DS TP.Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Thúy Hương