TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2025/DSST
Ngày: 25/9/2025.
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: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bỉnh.

2. Ông Nguyễn Văn Trương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Bích Trăm – 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 toà: Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 2 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2025/QĐ-DS ngày 04/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1/ Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1974. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Lộc, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phú Lộc, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ)*.

- *Bị đơn:* 1/ Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1984. (có mặt)

2/ Bà Trương Thị Mỹ Q, sinh năm 1985. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Lộc, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phú Lộc, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ)*.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm: 2002. (có mặt)

2/ Bà Đặng Huyền N, sinh năm: 2000. (có đơn xin vắng mặt)

3/ Bà Châu Thị T, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phú Lộc, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang *(nay là ấp Phú Lộc, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ).*

4/ Ông Phạm Văn V, sinh năm: 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Nhơn, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ

5/ Sở nông nghiệp và môi trường thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Thanh T - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 9, đường Cách mạng tháng 8, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Hoàng L (chết năm 2012) và bà Châu Thị T cho khoảng năm 2000. Cho với diện tích nền nhà diện tích 211,5m^2 , đất vườn diện tích 641.3m^2. Khi cho có làm giấy tay nhưng đã lạc mất. Lý do khi được cho đất mà ông T không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ vay ngân hàng nên không thể tách giấy được. Ông T quản lý canh tác sử dụng phần đất từ năm 2000 đến nay. Trước giờ ông T quản lý sử dụng phần đất ông Đ và bà Q đều không có ý kiến hay tranh chấp gì. Trên đất có trồng cây như biên bản thẩm định. Trên đất có căn nhà tiền chế cất năm 2023, khi ông T cất nhà ông Đ không có ngăn cản. Còn phần đất vườn khi ông T canh tác ông Đ cũng không ngăn cản. Vào thời điểm năm 2012 ông L mất ông T có ký giấy để ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ký thì ông T không biết ký giấy gì. Ông T biết được diện tích ông T canh tác nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ đứng tên. Ông T ký tại Ủy ban nhân dân xã Đông Phú, huyện Châu Thành (cũ), khi ký ông T không đọc lại. Yêu cầu công nhận diện tích phần đất tranh chấp cho ông T theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Về phần đất thổ cư là căn nhà của ông T thì để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Thống nhất ý kiến và phần trình bày của ông Trung.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất như ông T trình bày. Ông L cho đất ông T lâu lắm rồi, nhưng không nhớ rõ năm nào. Năm 2023 ông T cất nhà và canh tác trên phần đất tranh chấp ông Đ cũng không có

tranh chấp. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang cầm với hình thức là hợp đồng chuyển nhượng, cầm cho người tên V (không rõ họ tên địa chỉ). Khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà ông T chưa có ở đó, chỉ có nền nhà và mãnh đất vườn. Ông Đ đồng ý tách cho ông T phần đất tại vị trí IIa, IIb theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Về phần đất ở ông Đ không đồng ý tách phần đất tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Bị đơn bà Trương Thị Mỹ Q trình bày: Thống nhất với ý kiến và phần trình bày của ông Đ, không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng H, Đặng Huyền N trình bày: Thống nhất với ý kiến và phần trình bày của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn V trình bày: Vào ngày 22/7/2024 Ông Phạm Văn V có nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 327, tờ bản đồ số 9, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 228993/CS 03993 cấp ngày 24/3/2023 với giá 500.000.000 đồng từ bà Trương Thị Mỹ Q. Khi nhận tiền thì ông Đ và bà Q cùng nhau nhận. Khi ông V nhận thế chấp chỉ có biên nhận tiền và hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2024 ngoài ra không còn giấy tờ nào khác. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đang nộp ở Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí IIa, IIb, công nhận cho nguyên đơn phần đất tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ giao lại cho bị đơn số tiền 463.594.700 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn phần đất thổ cư diện tích 250m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 641.3m^2. Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do phần đất tranh chấp tại ấp Phú Lộc, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (ấp Phú Lộc, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ), căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ) và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt thủ tục tố tụng đúng quy định cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Yêu cầu của nguyên đơn công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí IIa, IIb theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025, quá trình nguyên đơn sử dụng phần đất này bị đơn không có ý kiến phản đối, bị đơn đồng ý tách phần đất tranh chấp này cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí IIa, IIb theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 cho nguyên đơn.

Yêu cầu của nguyên đơn công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của hộ ông Nguyễn Hoàng Long (chết năm 2012) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K394084/000312 cấp ngày 21/7/1997, cho nguyên đơn phần đất để ở, bị đơn cũng thừa nhận là cho nguyên đơn đã lâu không nhớ năm nào. Quá trình nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp phần đất thổ cư để ở, bị đơn không có ý kiến phản đối, thừa nhận phần đất này đã được ông Nguyễn Hoàng Long cho nguyên đơn. Phần đất tranh chấp này bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK544740/CH00570, BK544739/CH00569 cấp cùng ngày 24/9/2012, xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sau khi ông Nguyễn Hoàng L chết, tại hồ sơ có đơn từ chối nhận tài sản là di sản của ông L để lại do ông Nguyễn Hoàng T ký tên giao toàn bộ tài sản là di sản của ông L để lại cho ông Đ đứng tên. Văn bản từ chối nhận di sản do ông T ký tên tại Ủy ban nhân dân xã Đông Phú, huyện Châu Thành (cũ) ông T thừa nhận có ký văn bản từ chối nhận di sản nhưng cho rằng khi ký không có đọc lại văn bản là không có cơ sở. Như vậy tại thời điểm ngày 30/7/2012 ông Trung đã ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế, ông T đã ký vào văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông L chết để lại, để lại toàn bộ tài sản cho ông Đ đứng tên, như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng quy định pháp luật. Đến năm 2023 ông Nguyễn Hoàng Đ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL228991/CS03995, DL228993/CS03993 cấp cùng ngày 24/3/2023. Chứng tỏ nguyên đơn đã từ bỏ quyền tài sản của mình nhưng nguyên đơn vẫn sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025, bị đơn cũng không tranh chấp. Tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2025 bị đơn vẫn thừa nhận và đồng ý tách cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025, nhưng yêu cầu nguyên đơn lên vị trí thổ cư khác để trả lại cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị đất thổ cư cho bị đơn. Do phần đất nguyên đơn sử dụng tại vị trí Ia là đất thổ cư, tại vị trí Ib là loại đất CLN, căn cứ vào chứng thư định giá số 235/2025/148-BĐS ngày 29/5/2025 của công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất, thì phần đất tranh chấp tại vị trí Ia có giá 452.866.200 đồng, phần đất tranh chấp tại vị trí Ib có giá 10.728.500 đồng, như vậy khi ổn định phần đất tranh chấp cho nguyên đơn sử dụng cần buộc nguyên đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Đối với việc bị đơn vay tiền của ông Phạm Văn V số tiền vốn 500.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DL228993/CS03993 cấp cùng ngày 24/3/2023, do ông V không có yêu cầu trong cùng vụ án này nên tách ra cho ông V có quyền khởi kiện khi có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 26 luật đất đai năm 2024.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí IIa, IIb theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

1.2/ Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí Ia, Ib theo mãnh trích đo địa chính số 60/2025 ngày 28/4/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

2/ Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bị đơn và ông Phạm Văn V có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL228991/CS03995, DL228993/CS03993 cấp cùng ngày 24/3/2023, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. (*kèm theo mãnh trích đo địa chính*)

3/ Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ giao lại cho bị đơn số tiền 463.594.700 đồng (bốn trăm sáu mươi ba triệu năm trăm chín mươi bốn ngàn bảy trăm đồng).

4/ Kể từ ngày 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003428 ngày 12/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, thành phố Cần Thơ)

Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại chi phí thẩm định, định giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) sau khi bị đơn nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, thành phố Cần Thơ.

6/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

7/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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*:**
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 14, thành phố Cần Thơ;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, thành phố Cần Thơ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân