

Bản án số: 334/2026/DS-ST.
Ngày: 19/8/2026.
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, hợp đồng tín dụng”

**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 Quốc Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương

2. Ông Trần Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thái Uyển Nhi – 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 Dương Thị Truyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 59/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 320/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026, giữa đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1952. Có mặt

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Út E, sinh năm: 1976. Có mặt

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Đoàn Ngọc L, sinh năm 1979. Xin vắng mặt

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ngân hàng N1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tố tụng: Ông Nguyễn Thanh N – Giám đốc chi nhánh T3. Xin vắng mặt

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa của nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha là ông Nguyễn Văn C và mẹ là bà Phạm Thị H. Cha mẹ bà có 09 người con là Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ (Liệt sĩ, hy sinh năm 1969) không vợ con, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn Út A, ông Nguyễn Văn Út E. Năm 2000 cha là ông Nguyễn Văn C (đã chết năm 2013) và mẹ là bà Phạm Thị H (đã chết năm 2018) có cho bà phần đất nền nhà chiều ngang 5m, dài khoảng 12m. Khi được cho đất thì bà cất nhà lá, đến năm 2005 được nhà nước hỗ trợ cất nhà tình thương do bà là cựu chiến binh Quân y. Khi cha, mẹ tặng cho đất các anh em trong gia đình đều biết, không ai có ý kiến hay phản đối gì, bà cũng đã cất nhà ở từ năm 2000 đến nay. Năm 2025 do nhà xuống cấp nên nhà nước có hỗ trợ cất nhà nghĩa tình đồng đội, nhưng khi đoàn công tác xuống khảo sát, xác định vị trí thì phía bị đơn Nguyễn Văn Út E không đồng ý nên không xây được do điều kiện là phải có đất thổ cư. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 96,8m² và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho bà vì bà cần chỗ ở. Nguyên đơn thống nhất lược đồ và chứng thư thẩm định giá. Trường hợp bị đơn Nguyễn Văn Út E không đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đồng ý nhận giá trị là tiền theo chứng thư thẩm định giá.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Văn Út E trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cha mẹ ông có 09 người con như nguyên đơn bà T trình bày. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha là ông Nguyễn Văn C (đã chết) và mẹ là bà Phạm Thị H (đã chết) để lại. Lúc còn sống cha mẹ có tạo lập được phần đất diện tích khoảng 30.000 m². Năm 20 tuổi ông được cha cho đứng tên hộ phần đất này, sau khi cha, mẹ qua đời thì đứng tên chính thức. Khi có vợ thì không còn đứng tên hộ gia đình mà đứng tên chung cùng vợ. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Khi cha mẹ còn sống cha mẹ có cho bà T 01 nền nhà cất nhà năm 2000 đến nay, cho ở đến cuối đời chứ không cho tách bằng khoán riêng, nếu con cháu muốn ở tiếp thì phải thỏa thuận với ông. Nếu bà T đồng ý ở đến cuối đời và trả lại đất cho ông thì ông đồng ý cho bà T xây cất, sửa chữa nhà bình thường, nếu bà T muốn có bằng khoán đứng tên riêng thì phải mua lại thì ông mới tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho bà T. Trước đây ông có hứa nếu bà T dọn đi trả lại đất cho ông thì ông sẽ hỗ trợ 50.000.000 đồng, nay phát sinh tranh chấp ông không hỗ trợ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông vay Ngân hàng N1 số tiền 300.000.000 đồng. Bị đơn thống nhất lược đồ và chứng thư thẩm định giá.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền tố tụng Ngân hàng N1 ông Trần Văn C1 trình bày: Ngày 05/12/2023 ông Nguyễn Văn Út E có vay tiền tại Ngân hàng N1, chi nhánh xã T, theo hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-202302859, số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích cải tạo vườn, lãi suất theo hợp đồng tín dụng 10.4%/ năm, thời hạn vay 36 tháng, Ngân hàng giữ tài sản là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Nguyễn Văn Út E thực hiện việc trả nợ gốc và lãi theo đúng hợp đồng tín dụng, diện tích đất tranh chấp ít, không ảnh hưởng nhiều đến giá trị tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có yêu cầu, nếu trường hợp có phát sinh tranh chấp hợp đồng tín dụng Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện bằng một vụ án khác. Do bận công việc nên đại diện Ngân hàng xin yêu cầu xét xử vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Ngọc L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Út E, bà lập gia đình và sinh sống bên chồng từ năm 2007, khi về sống bên chồng bà chỉ biết cha, mẹ chồng có cho chị, em ở đậu trên phần đất của cha, mẹ, đến năm 1998 thì cha, mẹ chồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho chồng là ông Nguyễn Văn Út E. Do bận việc gia đình chăm sóc con nhỏ nên bà yêu cầu giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 235, Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 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. Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Về án phí, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn tách trả lại phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, thành phố Cần Thơ. Xét đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn Ú Em tách giấy chứng nhận phần đất tranh chấp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 192/CNKV XI, ngày 26/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI, diện tích 96,8m², loại đất CLN, thuộc thửa 43, tờ bản đồ 41, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03948 do ông Nguyễn Văn Út E và bà Đoàn Ngọc L đứng tên. Nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là của cha, mẹ để lại. Chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra là việc nguyên đơn được cha, mẹ cho đất nền nhà từ năm 2000, sử dụng đất nhiều năm cất nhà ở kiên cố đến nay 26 năm, trồng cây lâu năm, có ranh giới ổn định. Từ trước đến nay nguyên đơn không tranh chấp với bất kỳ ai, khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không biết. Việc bị đơn thừa nhận việc cha có cho nguyên đơn đất nền nhà là có thật. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng cha, mẹ cho nguyên đơn ở đậu là không có căn cứ, chỉ là lời trình bày từ phía bị đơn, không phù hợp với đạo lý đời sống của người Việt Nam, vì đối với cha, mẹ các con đều yêu thương như nhau, bị đơn được cha, mẹ cho rất nhiều đất (hơn 20.000m²) so với các anh, chị em trong gia đình. Nguyên đơn trực tiếp sử dụng phần đất nhiều năm, cất nhà ở cố định sau đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp. Mặt khác, các anh chị em trong gia đình đều thừa nhận hiện trạng phần đất tranh chấp phần đất tổng diện tích 96,8m² là phần đất nền nhà mà cha mẹ đã cho nguyên đơn cất nhà ở nhiều năm là đúng sự thật. Từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên do giới hạn của hạn mức tách thửa đất theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành thì hạn mức đối với loại đất CLN là 500m². Tại phiên tòa sau khi Hội đồng xét xử phân tích các quy định của pháp luật nguyên đơn đồng ý nhận giá trị là tiền đối với đất, cây trồng và công trình trên đất, đồng ý trả lại đất cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E trả giá trị cho nguyên đơn về đất, công trình và cây trồng theo chứng thư thẩm định giá là 86.871.000 đồng.

[3] Tách yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng (nếu có) giữa Ngân hàng N1 và bị đơn Nguyễn Văn Ú Em ra thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng, đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ: Tổng chi phí 11.800.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị T được chấp nhận nên buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E phải chịu. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E phải trả

lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị T số tiền 11.800.000 đồng chi phí tố tụng. Nộp trả tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E phải chịu số tiền 4.343.000 nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 171, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Nghị quyết 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 nguyên đơn Nguyễn Thị T. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị T số tiền 86.871.000 đồng (T2 mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi một nghìn đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng, đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ: Buộc bị đơn Nguyễn Văn Út E phải trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị T số tiền 11.800.000 đồng chi phí tố tụng. Nộp trả tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn Út E phải chịu số tiền 4.343.000 đồng. Nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 các Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 34, Điều 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV 14 – Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quốc Việt

