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: 211/2026/DS-ST.
Ngày: 28/5/2026.
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 Võ Văn Thành
2. Ông Đặng Thành Sơn

- 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 toà: Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 5 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: 196/2025/TLST-DS ngày 22 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: 202/2026/QĐXX-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1939. Có mặt

Địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Văn D: Ông Võ Thanh L, sinh năm 1972. Có mặt

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

2. Bị đơn: Ông Lê Hồng V, sinh năm 1958. Có mặt

Địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ.

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

Ngân hàng N1

Người đại diện theo ủy quyền tố tụng: Ông Bùi Thanh N – Giám đốc chi nhánh xã T. 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 Võ Văn D trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn mua của ông Hai H (đã bỏ địa phương đi không rõ địa chỉ) khoảng năm 1980, với diện tích 3 công tầm lớn (khoản 3.900m^2) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy đỏ năm 1995, sau thời gian sử dụng đến năm 2000 phần đất liền Kênh 6 Thước, cặp ranh là phần đất của bị đơn ông Lê Hồng V nên ông V đã lấn ranh qua đất của nguyên đơn tại thửa số 92, nguyên đơn có thương lượng nhưng không được nên chính quyền địa phương có cắm trụ ranh. Sau nhiều năm sử dụng đến nay ông Lê Hồng V tiếp tục lấn ranh tại thửa 92 của nguyên đơn giáp ranh với thửa 91, 94 của ông Lê Hồng V chiều ngang đầu ngoài khoảng 1,2m chiều dài khoảng 47m, chiều dài đầu trong là góc 0 độ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Hồng V trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn ranh theo đo đạc thực tế vị trí số 2 diện tích 4,2m^2 và số 8 diện tích 25,6m^2. Hiện trạng phần đất là con mương, không có cây trồng, vật kiến trúc là một phần hàng rào do ông Lê Hồng V xây dựng. Nguyên đơn thống nhất lược đồ và chứng thư thẩm định giá.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Lê Hồng V trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn D. Phần đất bị đơn và nguyên đơn ông Võ Văn D giáp ranh sử dụng ổn định 42 năm không tranh chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bị đơn đang vay tiền tại Ngân hàng N1 chi nhánh xã T. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn không đồng ý do không lấn ranh, theo đo đạc thực tế vị trí số 2 diện tích 4,2m^2 và số 8 diện tích 25,6m^2. Theo lược đồ đo đạc thực tế đất của bị đơn thiếu rất nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hiện trạng tranh chấp là con mương do bị đơn sử dụng làm đường nước phục vụ mục đích canh tác trồng cây ăn trái, không có cây trồng, vật kiến trúc là hàng rào đã thỏa thuận ranh từ trước nên bị đơn xây dựng năm 2012.

Quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 ông Bùi Thanh N trình bày: Ngày 13/06/2022 ông Lê Hồng V có vay tiền tại Ngân hàng N1, chi nhánh xã T, theo 02 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Lê Hồng V 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 tại một vụ án khác. Do bận công việc nên đại diện Ngân hàng xin yêu cầu xét xử vắng mặt.

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 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn phần đất nhà nước quản lý do không thuộc thẩm quyền. 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 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 Võ Văn D khởi kiện yêu cầu bị đơn Lê Hồng V trả phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 11, vị trí 2, diện tích 4,2m^2 thuộc đất thủy lợi, loại đất DTL do nhà nước quản lý và phần đất vị trí 8, diện tích 25,6m^2 thuộc thửa 94, loại đất CLN, tờ bản đồ 1B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000043 do ông Lê Hồng V đứng tên, diện tích ảnh hưởng hành lang kênh S là 3,6m^2. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp tại vị trí 2 và 8 thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ở phần đất tranh chấp vị trí 8. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn trình bày mua đất từ ông Hai H năm 1980 với diện tích 3 công tầm lớn (khoản 3.900m^2) nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn Võ Văn D lại được cấp ở thửa 92 với diện tích là 4.930m^2 là lớn hơn so với diện tích sử dụng. Theo đo đạc thực tế phần đất của nguyên đơn có diện tích hiện nay vị trí 7 là 3472,5m^2, cộng phần số 1 của nguyên đơn đang sử dụng là 41,8m^2 và phần lộ

bê tông (3,5m x 22,10m = 77,35m^2) tổng diện tích là 3591,65m^2 nguyên đơn thừa nhận lúc nguyên đơn mua đất chưa có kênh 1500 (Thủy lợi). Như vậy, cộng với phần sạt lở theo tự nhiên đất giáp kênh 1500 thì diện tích của nguyên đơn không bị mất đi. Mặc khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Lê Hồng V được cấp tại thửa 91, 92, 93 với tổng diện tích là 10.820m^2, theo đo đạc thực tế phần đất của bị đơn Lê Hồng V tại các vị trí 3 diện tích 73,5m^2, vị trí 4 diện tích 300m^2, vị trí 5 diện tích 896,3m^2, vị trí 6 diện tích 8.448,7m^2 và phần lộ (3,5m x 29,65= 103,7m^2) tổng diện tích là 9822.27m^2 như vậy đất của bị đơn thiếu 997,8m^2 trong khi đất ông Lê Hồng V không giáp kênh 1500. Quá trình đo đạc chứng minh phần đất tranh chấp vị trí 8 là của bị đơn Lê Hồng V, nếu cộng các phần đất tranh chấp vị trí 8 vào phần đất do thực tế bị đơn đang sử dụng thì bị đơn Lê Hồng V vẫn còn thiếu hơn 900m^2 đất. Xét quá trình sử dụng đất thực tế từ trước đến nay bị đơn Lê Hồng V sử dụng phần đất tranh chấp làm đường thoát nước nhiều năm, nguyên đơn không tranh chấp, năm 2012 đã làm lại hàng rào và đặt cống thoát nước nguyên đơn vẫn không tranh chấp, nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng đất bị thiếu do bị đơn lấn ranh là không có cơ sở. Từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn D đối với bị đơn Lê Hồng V đối với phần đất vị trí 2, diện tích 4,2m^2 thuộc đất thủy lợi, loại đất DTL do nhà nước quản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Vì vậy đình chỉ giải quyết đối với phần đất nguyên đơn cho rằng tranh chấp với bị đơn vị trí 2, diện tích 4,2m^2, loại đất DTL, là đất thủy lợi do nhà nước quản lý.

[3] Tách yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng (nếu có) giữa Ngân hàng N1 và bị đơn Lê Hồng V 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 10.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn Võ Văn D không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Võ Văn D được miễn do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn D về việc buộc bị đơn Lê Hồng V trả lại phần đất tranh chấp vị trí 8, diện tích 25,6m^2 theo mảnh trích đo địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI – Cần Thơ. (Kèm theo mảnh trích đo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần đất vị trí 2, diện tích 4,2m^2 loại đất DTL, là đất thủy lợi do nhà nước quản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng, đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ: Tổng chi phí 10.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn Võ Văn D đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Võ Văn D là người cao tuổi có đơn xin miễn, giảm nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

5. 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 tống đạt hợp lệ.

6. 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, Điều 7a 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 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