

Bản án số: 84/2025/DSST

Ngày: 29/8/2025.

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 Trương.

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- 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 tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 8 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: 92/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 27A/2025/QĐ-DS ngày 18/8/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tạ Văn C, sinh năm: 1962. (có mặt)

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

- *Bị đơn:* Bà Lưu Thị T, sinh năm: 1963. (vắng mặt)

Ông Tạ Văn M, sinh năm: 1964. (có mặt)

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

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

1/ Ông Tạ Văn C, sinh năm: 1965. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Ông Tạ Thanh T, sinh năm: 1983. (có mặt)

3/ Bà Quách Thị Cẩm L, sinh năm: 1963. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Ông Tạ Thanh T, sinh năm: 1991. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (*nay là ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ*)

5/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

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

-Đơn vị ủy quyền: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành - Hậu Giang (*nay là ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Châu Thành, Hậu Giang*). (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (*nay là ấp Thị Trấn, xã Châu Thành, thành phố Cần Thơ*)

6/ Ủy ban nhân dân xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: ấp Phước Tiến, xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Q. Theo số 08/TB-UBND ngày 04/8/2015 của Ủy ban nhân dân xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/05/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Tạ Văn C trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Tạ Văn H (đã chết năm nào không nhớ, chỉ nhớ khoảng 40 năm) cho ông Tạ Văn M, chỉ nói miệng không có giấy tờ. Sau đó ông Tạ Văn M bán cho ông Nguyễn Văn R (đã chết năm nào không nhớ). Sau đó ông Nguyễn Văn R mới đổi đất với ông Tạ Văn C canh tác. Đến năm 2002 ông Tạ Văn C mới mua lại đất từ ông Tạ Văn C. Khi ông C canh tác thì bà T và ông M không có tranh chấp. Khi ông C canh tác từ năm 2002 thì bà T và ông M không tranh chấp. Khi mua đất có giấy tay nhưng hiện nay giấy tay đã mất. Trên đất có trồng sầu riêng do ông Tạ Văn C trồng. Việc ông M và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp ông C không biết. Ông C yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tại vị trí I theo mảnh trích đo địa chính số 87 - 2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Bị đơn ông Tạ Văn M trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Tạ Văn M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R (đã chết không nhớ năm nào),

sau đó ông Tạ Văn C mới mua lại, khi chuyển nhượng cho ông R khoảng 01 công đất loại tầm 2.8m. Khi chuyển nhượng không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang vay Ngân hàng ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Châu Thành, Hậu Giang. Phần đất tranh chấp ông Tạ Văn C quản lý sử dụng, ông Tạ Văn M không nhớ ông C canh tác từ thời gian nào, hiện tại trên phần đất tranh chấp có trồng sầu riêng do ông C trồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý tách phần đất tranh chấp cho nguyên đơn tại vị trí I theo mảnh trích đo địa chính số 87 - 2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

Bị đơn bà Lưu Thị T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Tạ Văn H (đã chết nhưng không nhớ năm), cho với diện tích bao nhiêu không nhớ. Khi cho không có giấy tờ, bà T canh tác từ năm nào đến năm nào bà T không nhớ. Sau đó bà T có bán phần đất cho ông R, bán diện tích 01 công tầm 2.8m, bán 1 chỉ vàng, ông R đã giao đủ vàng, sau đó ông R đổi đất cho ông C phần đất bị đơn bán cho ông R. Khi ông C canh tác bà T không ý kiến. Đến năm 2002 ông C canh tác thì bà T cũng không có ý kiến. Từ trước đến giờ ông C canh tác trên phần đất tranh chấp, bà T, ông Mười không có canh tác. Bà T thống nhất trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí I theo mảnh trích đo địa chính số 87 - 2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát cho ông Tạ Văn C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn C trình bày: Ông C đổi đất với ông R phần đất tranh chấp, ông C canh tác phần đất tranh chấp từ năm 2000 đến năm 2002. Ông C đổi đất với ông R, chỉ đổi ngang không có tiền. Đến năm 2002 ông C bán đất lại cho ông C, khi bán có viết giấy tay với giá là 01 cây vàng đã nhận vàng của ông C và giao đất cho ông C vào năm 2002. Lúc ông C canh tác thì không ai tranh chấp, khi ông C canh tác thì ông C cũng không ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tạ Thanh T, bà Quách Thị Cẩm L, ông Tạ Thanh T trình bày: Thống nhất với ý kiến và phần trình bày của ông Tạ Văn C, yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí I theo mảnh trích đo địa chính số 87 - 2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát cho ông Tạ Văn C.

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 tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí số I diện tích 1.148.3m², thửa đất 927A, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299), theo mảnh trích đo địa chính số 87/2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. 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 bị đơn trả phần đất có diện tích 01 công đất loại tầm 2.8m. 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 Phước Hòa A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (*nay là ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước, 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.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thủ tục tố tụng đúng quy định cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn, 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 bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao phần đất tranh chấp tại vị trí số I diện tích 1.148.3m² thửa đất 927A, tờ bản đồ số 06 (bản

đồ 299), theo mảnh trích đo địa chính số 87/2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B667690/000289, cấp ngày 20/9/1993 cho bà Lưu Thị T. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Tạ Văn H (đã chết nhưng không nhớ năm) cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa đất 927A, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299). Bị đơn đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn R (đã chết không rõ năm) với giá bán 01 chỉ vàng, bị đơn đã nhận vàng, giao đất cho ông R canh tác. Khi ông R đổi phần đất bị đơn chuyển nhượng cho ông Răng sang cho ông Tạ Văn C canh tác, bị đơn không có ý kiến gì. Đến năm 2002 ông C chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho ông Tạ Văn C, ông C canh tác liên tục lên vườn trồng cây bị đơn không có ngăn cản, chứng tỏ ông C đã canh tác lâu dài không phát sinh tranh chấp. Mặc dù ông C mua lại phần đất tranh chấp từ ông C không có giấy tờ, nhưng ông C thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông C, bị đơn cũng thừa nhận phần đất tranh chấp này là của ông C và đồng ý tách phần đất tranh chấp này cho ông C không tranh chấp về phần đất này. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B667690/000289, cấp ngày 20/9/1993 cho bà Lưu Thị T là cấp theo thủ tục chung không có đo đạc thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B667690/000289, cấp ngày 20/9/1993 cho bà Lưu Thị T, bị đơn khai đang thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Châu Thành, Hậu Giang để vay vốn, nhưng khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng không có thế chấp tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B667690/000289, cấp ngày 20/9/1993. Nên buộc Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu ông C trả lại phần đất diện tích 2 bờ có diện tích ngang 6m dài 28m, ba góc tư nền mộ diện tích 500m², nền nhà có diện tích ngang 4m dài 70m vị trí đất ở ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu ông Chính trả lại phần huê lợi khi ông C canh tác đất tổng 8 năm, mỗi năm 7.000.000 đồng, tổng là 56.000.000 đồng. Trước khi bà T vay Ngân hàng thì bà T không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chính làm giấy đất do bà T không biết. Xét các phần đất bị đơn yêu cầu nằm

ngoài thửa đất tranh chấp được giải quyết trong vụ án này, chưa được hòa giải tranh chấp tại Ủy ban nhân dân nơi có đất theo điều 235, 236 luật đất đai năm 2024 chưa đủ điều kiện giải quyết trong cùng vụ án này.

[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, 212, 213, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 166 luật đất đai năm 2013.

Điều 26 luật đất đai năm 2024.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn công nhận cho nguyên đơn phần đất tranh chấp tại vị trí số I diện tích 1.148.3m², thửa đất 927A, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299), theo mảnh trích đo địa chính số 87/2025 ngày 18/6/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. *(kèm theo mảnh trích đo địa chính)*.

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. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Châu Thành, Hậu Giang), bị đơn có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B667690/000289, cấp ngày 20/9/1993 cho bà Lưu Thị T, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Chi phí thẩm định, định giá bị đơn phải chịu 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 Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4/ 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.

5/ 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;
- Thi hành án dân sự 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