

Bản án số: 144/2025/DSST

Ngày: 26/9/2025.

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 Bình.
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 tòa: Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 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: 231/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/2025/QĐ-DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: 107A, khu vực 2, quốc lộ 1A, phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 1982 (có mặt), địa chỉ: 501/13/59 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền số công chứng 00002791, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2024.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Cẩm V, sinh năm: 1968. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực 2, quốc lộ 1A, phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

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

Địa diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung K, (có đơn xin vắng mặt) chuyên viên Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Đông Phước. Theo thông báo số 30/TB-UBND ngày 08/9/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông T mua lại của ông Sáu Bông (không rõ họ tên địa chỉ), mua khoảng năm 2012, diện tích mua là 407,3m². Khi mua có làm hợp đồng bằng giấy viết tay ở xã hiện tại không có hợp đồng. Trên đất có trồng cây theo như biên bản thẩm định. Ông Nguyễn Văn T quản lý đất từ năm 2012 đến giờ. Ông Nguyễn Văn T được cấp giấy lần đầu năm nào không nhớ, đến năm 2014 thì được cấp đổi lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH003258. Khi được cấp đổi lại thì ông T không có đo đạc diện tích thực tế mà chỉ dựa vào diện tích trên giấy để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó ông T có khởi kiện bà Đào Thị B nhưng khi đo đạc thì ranh đất ông T bị thiếu về phía đất bà V nên ông T khởi kiện bà V yêu cầu trả lại phần ranh đất ngang 3m, dài 30m, tổng diện tích là 90m².

Bị đơn bà Nguyễn Cẩm V trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc phần đất tranh chấp mua từ bà T (không nhớ họ tên địa chỉ), mua khoảng năm 2017 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/8/2017. Khi bà V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V có đo đạc lại diện tích thực tế. Bà V không nhớ những hộ giáp ranh có ký giáp ranh hay không. Trên đất có trồng cây dừa do bà V trồng. Bà V canh tác phần đất tranh chấp từ lúc mua năm 2017 đến nay. Trước giờ bà V sử dụng phần đất tranh chấp thì ông T không có ý kiến hay tranh chấp gì. Khoảng năm 2024 mới phát sinh tranh chấp. Nay bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 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 cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích chiều ngang 3m, dài 30m, diện tích 90m² đất. 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 Thạnh Thới, xã Đông Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (ấp Thạnh Thới, 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.

Bị đơn có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. 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 tại vị trí II theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE525959/CH00452 ngày 20/10/2011, thửa đất số 2321 (sau khi bị nhà nước thu hồi một phần đất có số thửa đất mới là số 2353), tờ bản đồ số 03, cấp cho ông Huỳnh Văn T. Sau đó thửa đất số 2353 tách thành thửa đất số 2365, tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE303497/CH00492 cấp ngày 23/12/2011 cấp cho Tôn Hồng B (cấp lần đầu sau khi tách thửa), ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất số 2365, tờ bản đồ số 03 được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận biên động ngày 19/01/2012. Sau khi tách thửa xong thì thửa đất số

2353 còn lại diện tích 78m² đất CLN có số thửa mới là 2367, tờ bản đồ số 03. Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 03 ngày 03/02/2012, sau đó ông Nguyễn Văn T tiến hành hợp thửa đất số 2365, 2367, tờ bản đồ số 03, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014 (cấp lần hai), có số thửa mới là 267, tờ bản đồ số 22.

Thửa đất số 2353 tách thành thửa đất 2366, tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE303498/CH00493 cấp ngày 23/12/2011 (cấp lần đầu sau khi tách thửa), cho Tôn Thanh T, đến ngày 18/6/2014 Tôn Thanh T cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL680597/CH00526 cấp ngày 18/6/2014. Đến ngày 11/7/2017 (cấp đổi lần đầu) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Cẩm V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK263721/CS01999 cấp ngày 11/8/2017 (cấp mới), có số thửa mới là 266, tờ bản đồ số 22.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thửa đất số 2353, tờ bản đồ số 03, tách thành thửa đất số 2365, 2366. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE303497/CH00492 cấp ngày 23/12/2011, BE303498/CH00493 cấp ngày 23/12/2011, thì ranh tách thửa và ranh cấp giấy tại vị trí đường vẽ nét đứt khúc theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025, có cùng diện tích 308m² cùng có chiều ngang giáp đường công cộng là 12m. Nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014 cho ông Nguyễn Văn Thạch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK263721/CS01999 cấp ngày 11/8/2017 cấp cho Nguyễn Cẩm V, thì ranh cấp giấy bị lệch tại vị trí đường vẽ nét thẳng theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025. Như vậy khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK263721/CS01999 cấp ngày 11/8/2017, BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014, là không đúng ranh khi tách từ thửa đất số 2353, tờ bản đồ số 03, tách thành thửa đất số 2365, 2366, đã cấp lệch khi phân lô tách nền và giấy cấp lần đầu sau khi phân lô tách nền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE303497/CH00492 cấp ngày 23/12/2011, BE303498/CH00493 cấp ngày 23/12/2011, đây là lỗi do cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án đã phối hợp với cơ quan chuyên môn khảo sát lại thửa đất số 2365, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 267, tờ bản đồ số 22); khảo sát thửa đất số 2366, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 266, tờ bản đồ số 22); khảo sát thửa đất số 2363, tờ bản

đồ số 03 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE303495/CH00490 cấp ngày 23/12/2011 cấp cho Huỳnh Văn V (hiện tại là thửa đất 265 + 343, tờ bản đồ số 22 thể hiện bà Nguyễn Trúc L đứng tên quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ chính quy). Khi khảo sát lại các thửa đất số 2365, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 267, tờ bản đồ số 22), thửa đất số 2366, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 266, tờ bản đồ số 22), thửa đất số 2363, tờ bản đồ số 03 (thửa đất 265 + 343, tờ bản đồ số 22) đều đủ diện tích khi tách thửa và cấp giấy lần đầu là 308m² cùng có chiều ngang giáp đường công cộng là 12m. Khi khảo sát lại thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 03 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE525959/CH00452 ngày 20/10/2011, sau khi tách thửa còn lại không đủ diện tích 78m², mà khi khảo sát thực địa lại thửa đất này chỉ còn lại 39.1m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014, được hợp thửa từ thửa đất số 2365, 2367, tờ bản đồ số 03, nhưng khi cấp giấy không có đo đạc thực tế mà chỉ trích lục hồ sơ từ bản đồ, nên việc diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngoài thực địa là không phù hợp nhau, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014 có sai về diện tích, nên liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn khởi kiện người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 03. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK263721/CS01999 cấp ngày 11/8/2017, do giấy này cấp bị lệch ranh so với giấy cấp lần đầu khi tách thửa, nên bà Nguyễn Cẩm Vân cần liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại cấp chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tại vị trí II, III theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025, là phù hợp với ranh khi tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025, nguyên đơn thừa nhận không có quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Bị đơn mới là quản lý sử dụng phần đất tranh chấp đúng với vị trí khi tách thửa, và cấp giấy lần đầu, hơn nữa phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng có cậm trụ ranh đúng với vị trí khi tách thửa, và cấp giấy lần đầu, vị trí số II, III theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025. Từ những phân tích trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ

sở, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[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/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát.

2/ Công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, cho bị đơn. Bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí số II, III theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 cho đúng với ranh thực tế sử dụng, ranh khi tách thửa và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí số I theo mảnh trích đo địa chính số 32-2025 ngày 17/3/2025 cho đúng với ranh thực tế sử dụng, ranh khi tách thửa và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đúng với diện tích ngoài thực địa cho nguyên đơn. Nguyên đơn có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL586167/CH00325 cấp ngày 20/11/2014 (bản gốc) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003366 ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

(Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) thành án phí nguyên đơn không phải nộp thêm.

Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Được khấu trừ vào số tiền chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nguyên đơn không phải nộp thêm.

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