

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 178/2026/DS-ST
Ngày 07/5/2026
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất về
ranh đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Phụng

2. Ông Đỗ Văn Quân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 01 và ngày 07 tháng 05 năm 2026, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2024/TLST – DS, ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 454/2025/QĐXXST - DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thị H, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1; sinh năm: 1970; Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/9/2025) (Có mặt).

- Bị đơn:

1/ Bà Võ Thị Đ; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lý Bình Đ1; Địa chỉ: C N, phường P, thành phố Cần Thơ (Theo giấy ủy quyền ngày 26/10/2024) (Có mặt).

2/ Bà Trương Thị T, sinh năm: 1944 (Vắng mặt).

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

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

1/ Ông Nhan Thanh N, sinh năm: 1978 (Có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1982 (Vắng mặt).

3/ Cháu Nhan Thị Mộng N1, sinh năm: 2003 (Vắng mặt).

4/ Cháu Nhan Mộng H2, sinh năm: 2008 (Vắng mặt).

5/ Cháu Nhan Huỳnh N2, sinh năm: 2015 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

6/ Ông Trần Văn P, sinh năm: 1956 (Vắng mặt).

7/ Bà Trần Thị H3 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

8/ Ông Trần Minh T2 (Vắng mặt).

9/ Ông Trần Văn T3; sinh năm: 1980 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

10/ Ông Thạch T4 (Vắng mặt).

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

11/ Ông Nguyễn Giải P1, sinh năm: 1967 (Vắng mặt).

12/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1970 (Vắng mặt).

13/ Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm: 1974 (Vắng mặt).

14/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1980 (Vắng mặt).

15/ Ông Nguyễn Việt T5, sinh năm: 1984 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

16/ Ông Võ Văn T6; sinh năm: 1962. (Vắng mặt).

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

17/ Bà Võ Thị T7; sinh năm: 1949. (Vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2024 và Đơn xin thay đổi bổ sung, yêu cầu khởi kiện ngày 16/10/2024 cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bà Châu Thị H trình bày:

Nguyên bà Châu Thị H có một phần đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 730198 vào ngày 30/6/1995 cho hộ bà Châu Thị H.

Bà Võ Thị Đ sinh sống giáp ranh với phần đất của bà Châu Thị H, trong quá trình sử dụng có lấn qua phần đất của bà H một phần đất có chiều ngang 01m, chiều dài 40m. Vụ việc đã được hòa giải tại cơ sở nhưng không thành.

Bà Châu Thị H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) giải quyết: Qua đo đạc thực tế, bà được biết phần đất bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Bà xin thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Đ phải trả lại cho bà H phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích là 53,3m²; Buộc ông Trần Văn B trả lại cho bà H phần đất lấn chiếm có diện tích 73,3m²; Buộc bà Trương Thị T trả lại cho bà H phần đất lấn chiếm có diện tích 65,2m². Các phần đất trên đều tọa lạc tại Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa, bà xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Trước đây bà khởi kiện buộc bà Võ Thị Đ phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích là 53,3m²; Buộc ông Trần Văn B trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích 73,3m²; Buộc bà Trương Thị T trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích 65,2m². Các phần đất trên đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ). Nay bà chỉ yêu cầu công nhận và xác định phần đất có diện tích 38,2m² (đang tranh chấp với bà Đ) và phần đất có diện tích 65,2m² (đang tranh chấp với bà T) thuộc thửa 140 là của bà, không yêu cầu ông Trần Văn B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 73,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Đối với phần tranh chấp phía sau giáp thửa 138, hiện bà Đ đang quản lý, sử dụng bà xin rút lại và không yêu cầu xem xét.

Bà thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng và Sơ đồ hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV. Đối với giá trị đất tranh chấp, bà H xác định 1m² có giá 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2024, bị đơn bà Võ Thị Đ, cũng như tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Đ không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Bà Đ không tranh chấp nhưng không đồng ý đối với việc bà H thực hiện việc rào lại đối với 1m ngang này, trong khi phần đất này bà Đ cho các hộ xung quanh sử dụng như đường đi công cộng từ trước đến nay. Tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận phần đất là đường đi công cộng, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, thì bà Đ không đồng ý. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông Võ Văn T6 (anh trai bà Đ) có diện tích 1038m², trên phần đất này có nhà của bà Võ Thị T7, bà Võ Thị Đ sinh sống. Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại Bản án số 07/2006/DS-ST ngày 23/3/2006 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã xét xử sơ thẩm trước đây, xác định phần đất của gia đình ông T6 qua đo đạc thực tế có diện tích 621m², thì đất này vẫn còn thiếu so với diện tích thực tế mà gia đình ông T6 được sử dụng, do đó việc bà H khởi kiện bà Đ cho rằng lấn chiếm đất là không có cơ sở. Do đó, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, phần đất bà Đ đang ở là do cha của bà Đ - ông Võ Văn N3 để lại, hiện ông N3 đã mất. Ông N3 có ba người con là bà Võ Thị T7, ông Võ Văn T6 và bà Võ Thị Đ. Theo nội dung biên bản xác minh ngày 17/11/2025 của Tòa án thì phía bà Đ thống nhất, cũng không có ý kiến gì khác.

Đối với giá trị đất phía bà H đưa ra, thì bà Đ không đồng ý và cũng không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhan Thanh N trình bày: Ông là con của bà Trương Thị Tất. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì ông không có lần đất, phần đất ông đang quản lý, sử dụng nhưng nguyên đơn cắt chuồng heo, lấn qua đất của ông. Ông yêu cầu Tòa án đo đạc trả đủ đất cho ông. Ông và phía gia đình đã nhận đầy đủ các văn bản thông báo của Tòa án, nhưng không có làm đơn trả lời đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV. Đối với giá trị đất tranh chấp, nguyên đơn xác định 1m² có giá 10.000.000 (Mười triệu) đồng, thì phía ông không có ý kiến.

Tại Biên bản về việc tiếp cận, kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải lập ngày 30/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3 trình bày: Ông không có ý kiến đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi ông Trần Văn B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 73,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Ông thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Đối với giá trị đất tranh chấp, nguyên đơn xác định 1m² có giá 10.000.000 (Mười triệu) đồng, thì ông không có ý kiến.

Tại Biên bản về việc tiếp cận, kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải lập ngày 22/8/2025, ông Trần Văn P trình bày: Ông không có ý kiến đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đòi ông Trần Văn B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 73,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Ông thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Đối với giá trị đất tranh chấp, nguyên đơn xác định 1m² có giá 10.000.000 (Mười triệu) đồng, thì ông không có ý kiến.

Tại phiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với phần đất cấp cho hộ bà Châu Thị H, là đất của cha và mẹ. Hiện cha của bà đã mất, chỉ còn mẹ là bà H, mẹ của bà sinh sống một mình tại phần đất này. Bà và các anh em trong nhà không có công sức đóng góp đối với phần đất này và không có tranh chấp gì. Bà thống nhất ý kiến của bà H và không có ý kiến gì khác.

Bà thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Đối với giá trị đất tranh chấp, nguyên đơn xác định 1m² có giá 10.000.000 (Mười triệu) đồng, thì bà thống nhất.

Đối với bị đơn bà Trương Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, cháu Nhan Mộng H2, cháu Nhan Thị Mộng N1, cháu Nhan Huỳnh N2, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn P, bà Trần Thị H3, ông Trần Minh T2, ông Thạch T4, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Việt T5, ông Nguyễn Giải P1, ông Võ Văn T6, bà Võ Thị T7: Kể từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trên, nhưng các đương sự không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, bị đơn bà Võ Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhan Thanh N đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận và xác định cho bà H được sử dụng phần diện tích 19,9m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại

Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 730198 cho bà Châu Thị H; Không chấp nhận yêu cầu công nhận và xác định 18,3m² đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ thuộc thửa 140; Công nhận và xác định cho bà H được sử dụng phần diện tích 65,2m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 730198 cho bà Châu Thị H; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Trần Văn B và một phần diện tích 15.1m² (phần 6 đất tranh chấp) là một phần diện tích tranh chấp với bà Võ Thị Đ tại phần đất giáp thửa 138. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Trương Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, cháu Nhan Mộng H2, cháu Nhan Thị Mộng N1, cháu Nhan Huỳnh N2, ông Trần Văn P, bà Trần Thị H3, ông Trần Minh T2, ông Thạch T4, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Việt T5, ông Nguyễn Giải P1, ông Võ Văn T6, bà Võ Thị T7 đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị T trả lại phần đất diện tích 65,2m², do đó căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bà T là bị đơn trong vụ án. Ngoài ra nguyên đơn khởi kiện ông Trần Văn B trả đất có diện tích 73,3m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, ông Trần Văn B đã mất, do đó Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Trần Văn P và bà Trần Thị H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về yêu cầu khởi kiện, bà Châu Thị H xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Bà chỉ yêu cầu bà Võ Thị Đ công nhận và xác định phần đất có diện tích 38,2m² là thuộc thửa 140, yêu cầu bà Trương Thị Tấn công N4 và xác định phần đất có diện tích 65,2m² thuộc thửa 140, các thửa đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không

vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu ông Trần Văn B trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích $73,3\text{m}^2$, không yêu cầu bà Đ trả lại phần đất có diện tích $15,1\text{m}^2$, các phần đất đều tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Xét thấy: Việc bà H rút các yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 244, Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện này. Bà H được yêu cầu khởi kiện lại vụ án theo thủ tục chung đối với các yêu cầu này.

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất, gồm các phần như sau:

[2.1] Phần tranh chấp giữa bà Châu Thị H và bà Võ Thị Đ theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 10/4/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV, có tứ cận như sau:

Hướng Bắc: Giáp phần đất thuộc thửa 140 có số đo $28,7\text{m} + 17,1\text{m}$.

Hướng Nam: Giáp một phần đất của bà Võ Thị Đ có số đo $26,8\text{m} + 17,2\text{m}$.

Hướng T8: Giáp thửa 138 có số đo $0,75\text{m}$.

Hướng Đ2: Giáp lộ có số đo 1m .

Diện tích: $38,2\text{m}^2$

Hiện trạng trên đất: 01 đồng hồ nước ngang $0,24\text{m}$, dài $0,45\text{m}$ hiện do bà H quản lý, sử dụng.

[2.2] Phần tranh chấp giữa bà Châu Thị H và bà Trương Thị T theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 05/9/2024:

Hướng Bắc: Giáp phần đất tranh chấp giữa bà Châu Thị H và ông Trần Văn B có số đo $3,8\text{m}$ và giáp phần đất do bà Trương Thị T quản lý, sử dụng ổn định có số đo $12,1\text{m} + 6,4\text{m} + 10,7\text{m}$.

Hướng Nam: Giáp một phần đất của bà Châu Thị H đang quản lý, sử dụng có số đo $14,9\text{m} + 12,1\text{m} + 17,1\text{m}$.

Hướng T8: Giáp phần đất bà Châu Thị H quản lý, sử dụng có số đo $6,4\text{m}$.

Hướng Đ2: Giáp quốc lộ F có số đo $0,1\text{m}$ và 1 phần đất do bà Trương Thị T quản lý, sử dụng có số đo $15,7\text{m}$.

Diện tích: $65,2\text{m}^2$

Hiện trạng trên đất: Có chuồng heo ngang 3,8m, dài 6,2m (trong đó phần nằm trên đất tranh chấp có chiều ngang 1,3m). Được xây dựng cách đây 50 năm (theo lời nguyên đơn trình bày). Hiện do bà Châu Thị H quản lý, sử dụng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2025 (bút lục số 61 đến 65) thì số liệu đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và có xác nhận có tứ cận như sau:

- Đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của bà Châu Thị H đang quản lý, sử dụng:

+ Hướng Bắc: Giáp phần đất đang tranh chấp, có số đo 6,4m + 14,9m + 12,1m + 17,1m.

+ Hướng N5: Giáp phần đất đang tranh chấp có số đo 28,7m + 17,1m.

+ Hướng T8: Giáp phần đất của bà Châu Thị H đang quản lý, sử dụng ổn định có số đo 13m.

+ Hướng Đ2: Giáp lộ có số đo 7,4m.

Diện tích: 359,7m².

Hiện trạng có diện tích 359,7m² (các phần đang tranh chấp hiện do phía bà Châu Thị H quản lý, sử dụng), thì phần đất bà Châu Thị H thực tế quản lý, sử dụng (bao gồm phần không tranh chấp và phần tranh chấp có diện tích 359,7m² + 38,2m² + 65,2m² = 463,1m²) so với diện tích bà Châu Thị H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 400m² (có sự chênh lệch 463,1m² – 400m² = 63,1m²).

- Đối với thửa đất thuộc 1 phần thửa số 139 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đang do bà Võ Thị Đ quản lý, sử dụng, có số đo:

+ H: Giáp lộ có số đo 6,1m.

+ Hướng T8: Giáp với phần đất tranh chấp có số đo 6,7m.

+ Hướng Nam: Giáp phần đất do bà Võ Thị T7 quản lý, sử dụng có số đo 26,8m + 17,2m

+ Hướng Bắc: Giáp phần đất tranh chấp có số đo 26,8m + 17,1m

Diện tích 263,6m².

- Đối với thửa đất thuộc 1 phần thửa số 139 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đang do bà Võ Thị T7 quản lý, sử dụng, có số đo:

+ H: Giáp lộ có số đo 6,88m + 8,72m

- + Hướng Tây: Giáp với thửa đất 138 có số đo 14,79m.
- + Hướng N5: Giáp thửa 137 có số đo 19.93m + 2.87m + 17.07m
- + Hướng Bắc: Giáp phần đất bà Võ Thị Đ quản lý, sử dụng có số đo 26,8m + 17,2m

Diện tích: 631,0m².

- Đối với thửa đất thuộc thửa số 141 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đang do bà Trương Thị T quản lý, sử dụng, có số đo:

- + H: Giáp lộ có số đo 11,7m;
- + Hướng Tây: Giáp với phần đất tranh chấp có số đo 15,7m.
- + Hướng N5: Giáp phần đất đang tranh chấp có số đo 12,1m + 6,4m + 10,7m.
- + Hướng B1: Giáp phần đất ông Trần Văn B (hiện do ông Trần Minh T9, Trần Minh T2 quản lý, sử dụng) có số đo 11,8m + 12,6m + 4,5m + 14,6m.

Diện tích 421,2m².

Hiện trạng có diện tích 421,2m² so với diện tích bà Trương Thị T được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 410m² (có sự chênh lệch 421,2m² – 410m² = 11,2m²)

[3.2] Tại công văn số 15/PNNMT ngày 13/5/2025 (bút lục 141) của Phòng nông nghiệp và Môi trường huyện L đã thông tin cho biết: *Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E730198 và C703955 cho bà Châu Thị H và bà Trương Thị T là cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Việc xác định giấy chứng nhận nêu trên cấp cho hộ hay cá nhân thì căn cứ vào Giấy chứng nhận đã cấp và hồ sơ đăng ký giấy chứng nhận để xác định, nhưng hiện UBND huyện không lưu trữ các tài liệu này.* Đối với thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, UBND huyện không xác định được, vì hồ sơ địa chính không có quy định ghi tên thành viên hộ gia đình, do đó căn cứ khoản 25 Điều 3 Luật đất đai và các quy định khác của pháp luật để xác định. Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng không thuộc đất do Nhà nước quản lý, được xem xét cấp giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định.

[3.3] Tại công văn số 372/CNLP ngày 19/5/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân (Bút lục số 134) có nội dung như sau: “ Phần diện tích tranh chấp 65,2m² thuộc một phần thửa đất số 140 và 141; Phần diện tích tranh chấp 53,3m² thuộc một phần thửa 140 và 139. Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Châu Thị H, bà Trương Thị T được cấp trên cơ sở bản đồ địa chính lập năm 1994,

trên bản đồ không thể hiện số đo các cạnh của thửa đất, nên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, không xác định được các phần đất đang tranh chấp thuộc các thửa nào. Đối với các phần diện tích đo đạc hiện trạng có chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp: Nếu ranh giới được ghi nhận không có sự thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, thì việc chênh lệch diện tích nêu trên là do quá trình đo đạc bản đồ địa chính trước đây chưa chính xác, việc xử lý diện tích chênh lệch được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật đất đai năm 2024.

[3.4] Tại biên bản xác minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, đại diện BND Ấp T, xã C, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin: “*Nguồn gốc phần đất của bà Châu Thị H thuộc thửa 140, là do nhà nước cấp. Nguồn gốc phần đất của bà Trương Thị T thuộc thửa 141 là đất gốc. Nguồn gốc phần đất của bà Võ Thị Đ thuộc thửa 139, theo sổ mục kê phần đất này là của hộ ông Thạch T4, nhưng thực tế ông Thạch T4 không sinh sống trên phần đất này. Bà Võ Thị Đ quản lý, sử dụng là do người em trai Võ Văn T6 cho. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà Châu Thị H và bà Võ Thị Đ là đất của ông Võ Văn T6 cho bà Đ làm đường đi công cộng từ trước tiếp thu đến nay. Bà H và bà Đ mới phát sinh tranh chấp khoảng 1 -2 năm nay, nguyên nhân do bà H định tráng đường đi, nhưng bà Đ không cho, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Bà T và bà H mới phát sinh tranh chấp gần đây. Phần tranh chấp giữa bà H và bà Đ, đối với phần 1m ngang kéo dài hết đất là đất của bà Đ, bà Đ cho bà H sử dụng và lấp đồng hồ nước, bà Đ sử dụng phần đất này làm đường đi công cộng từ trước đến nay. Đối với phần tranh chấp còn lại giữa bà H và bà Đ, phần phía sau là do bà Đ quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Bà Châu Thị H và bà Võ Thị Đ đều sinh sống một mình. Hộ bà Châu Thị H gồm có chồng là ông Nguyễn Văn T10 (hiện đã mất), các con: Nguyễn Giải P1, Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Việt T5”*

[4] Xét yêu cầu công nhận và xác định phần diện tích đất tranh chấp giữa bà Châu Thị H và bà Võ Thị Đ.

[4.1] Theo Bản án số 07/2006/DS-ST ngày 23/3/2006 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (có hiệu lực pháp luật) giải quyết tranh chấp ranh đất giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Võ Văn T6 đối với thửa 137 (ông Q đang sử dụng) và thửa 139 (ông T6 sử dụng). Bản án xác định, thửa đất số 139 ông T6 được quyền sử dụng diện tích đất 621m^2 + phần đất tranh chấp $340\text{m}^2 = 961\text{m}^2$, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Đối chiếu kết quả đo đạc hiện trạng ngày 16/4/2024 và ngày 04/3/2026, thì hiện bà T7, bà Đ đang quản lý $631\text{m}^2 + 278,7\text{m}^2 = 909,7\text{m}^2 + 38,2\text{m}^2$ (phần đất tranh chấp) $= 947,9\text{m}^2$, thiếu $13,1\text{m}^2$ so với ghi nhận tại Bản án.

Xét số đo từng cạnh thửa thấy rằng: bà Võ Thị Đ và Võ Thị T7 đang quản lý cạnh thửa 139 hướng đông giáp lộ tính từ ranh theo Bản án số 07 là $8,72\text{m} + 6,10\text{m} + 1\text{m}$ (phần đất tranh chấp) = $15,82\text{m}$, theo Bản án là $15,4\text{m}$, nên thừa $0,42\text{m}$. Cạnh thửa hướng bắc giáp thửa 140 có chiều dài $17,10 + 28,70 = 45,80\text{m}$, theo Bản án là 43m , nên thừa $2,8\text{m}$. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận phần tranh chấp 1m ngang kéo dài hết đất - nguyên đơn đang quản lý sử dụng và trên phần đất nguyên đơn có để đồng hồ nước. Bị đơn cũng thừa nhận không có tranh chấp, chỉ yêu cầu nguyên đơn không được xây rào, để dùng làm lối đi chung như trước đây và không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[4.2] Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận và xác định phần đất tranh chấp có diện tích $38,2\text{m}^2$ thuộc thửa 140, có cơ sở chấp nhận một phần. Cụ thể: Bị đơn được quyền sử dụng cạnh hướng Đông giáp lộ có số đo $15,4\text{m}$, cạnh hướng bắc giáp thửa 140 có số đo 43m , phần còn lại của phần tranh chấp có diện tích $19,9\text{m}^2$ thuộc quyền quản lý và sử dụng của nguyên đơn bà Châu Thị H.

[5] Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Châu Thị H và bà Trương Thị T:

[5.1] Thửa 140, tại thời điểm cấp giấy không có số đo các cạnh thửa, cũng không có căn cứ nào khác để xác định ranh giới tại thời điểm cấp giấy.

[5.2] Đối với thửa 141, căn cứ Biên bản đo đạc thẩm định tài sản ngày 25/3/2010 (Bút lục 121 – 122) do Tòa án nhân dân huyện Long Phú tiến hành trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 142, 141 và 140 giữa ông Trần Văn T11 (nay là ông B đang quản lý), bà Trương Thị T và bà Võ Thị T7:

[5.3] Theo đó, ông T11 quản lý phần đất thửa 142 có cạnh hướng Đông giáp lộ 60 là $24,6\text{m}$, bà T đang quản lý thửa 141 phần đất có cạnh giáp lộ 60 là $8,27\text{m} + 3\text{m}$. Theo Bản án số 17/2011/DS-ST ngày 18/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú và Bản án số 414/2011/DS-ST ngày 22/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ghi nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất $64,2\text{m}^2$ với chiều ngang giáp Quốc lộ F là $1,33\text{m}$. Như vậy, tại thời điểm này thửa 141 do bà T quản lý có chiều ngang giáp lộ là $8,27\text{m} + 3\text{m} + 1,33\text{m} = 12,6\text{m}$. Tổng chiều dài của ông T11 và bà T đang quản lý là $24,6\text{m} + 12,6\text{m} = 37,2\text{m}$. Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 05/9/2024, thì ông B đang quản lý $25,8\text{m}$, bà T đang quản lý $11,7\text{m} + 0,1\text{m}$ (phần tranh chấp) = $11,8\text{m}$, thấy rằng bà T đang quản lý thiếu $0,8\text{m}$, nhưng ông B (thửa 142) lại thừa: $25,9\text{m} - 24,6\text{m} = 1,3\text{m}$. Tổng cạnh hướng đông thửa giáp quốc lộ F mà ông B, bà T đang quản lý là $25,8\text{m} + 11,8\text{m} = 37,6\text{m}$, nhiều hơn $0,4\text{m}$ so với thời điểm đo đạc năm 2010. Cạnh hướng nam bà T đang quản lý tại thời điểm năm 2010 là $30\text{m} + 16\text{m} = 46\text{m}$, đến năm 2024, bà T đang quản lý cạnh là có số đo là $17,1\text{m} + 12,1\text{m} + 14,9\text{m}$ (phần tranh chấp) = $44,1\text{m}$, thiếu $1,9\text{m}$. Cạnh hướng bắc bà T đang quản lý $14,6\text{m} + 4,5\text{m} + 12,6\text{m} + 11,8\text{m} + 3,8\text{m} = 47,3\text{m}$, so

với thời điểm năm 2010 (50,5m), thiếu 3,2m. Cạnh hướng tây bà T đang quản lý 6,4m so với năm 2010 (6,2m), thừa 0,2m.

[5.4] Như vậy, cạnh hướng đông bà T quản lý thừa 0,4m, hướng tây quản lý thừa 0,2m, hướng bắc thiếu 3,2m và hướng nam thiếu 1,9m. Tổng diện tích bà T đang quản lý là $421,2\text{m}^2$ (phần không tranh chấp), so giấy chứng nhận được cấp (410m^2) thừa $11,2\text{m}^2$, so với thời điểm năm 2010 ($303,6\text{m}^2 + 64,2\text{m}^2 = 367,8\text{m}^2$) là thừa $53,4\text{m}^2$; mặt khác ranh giới giữa thửa 141 và 142 thay đổi lệch về thửa 141, nhưng diện tích bà T quản lý vẫn nhiều hơn diện tích được cấp giấy, nhiều hơn diện tích đo đạc thực tế năm 2010.

[5.5] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhan Thanh N (là con của bà Trương Thị T) trình bày không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn, phía gia đình ông không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp do bà H đã cất chuồng heo từ trước đến nay và phần đất bà H cất chuồng heo là nằm trong giấy chứng nhận đất của bà T, ông yêu cầu Tòa án xem xét lại để trả đủ đất cho gia đình ông. Tuy nhiên, ông không có văn bản gửi đến Tòa án, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5.6] Như vậy nguyên đơn là người sử dụng phần đất tranh chấp ổn định, lâu dài. Do đó, ranh đất được xác định theo phần diện tích đất tranh chấp $65,2\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo Điều 175 Bộ luật dân sự:

“Điều 175. Ranh giới giữa các bất động sản

1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.”

[5.7] Từ những cơ sở nêu trên, xác định yêu cầu khởi kiện của bà H công nhận và xác định phần đất tranh chấp có diện tích $65,2\text{m}^2$ thuộc thửa 140, tọa lạc tại Ấp T, xã T thuộc quyền sử dụng của bà là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng:

Số tiền là 13.975.400 (Mười ba triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, bốn trăm) đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần không được chấp

nhận, cụ thể: bà H chịu 2.473.402 đồng, bà Đ chịu 2.689.656 đồng; bà Tất C: 8.812.341 đồng. Các đương sự khác không phải chịu chi phí tố tụng.

[8] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm d, khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn bà Châu Thị H, bị đơn bà Võ Thị Đ và bà Trương Thị T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị H, về việc công nhận và xác định cho bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 19,9m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 730198 cho bà Châu Thị H, số đo và tứ cận: (có sơ đồ kèm theo)

- Hướng Bắc: Giáp thửa 140 số đo 17.1m + 25.9m + 2.80m

- Hướng Nam: Giáp phần đất tranh chấp còn lại số đo 43m + giáp phần đất bà Đ đang quản lý sử dụng (thửa 139 không tranh chấp) số đo 0,9m + 1,71m

- H: Giáp lề Quốc lộ F số đo 0,42m + giáp phần đất tranh chấp còn lại 0,34m.

- Hướng T8: Giáp phần đất bà H đang sử dụng 0,75m.

2. Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Châu Thị H về việc công nhận và xác định phần diện tích 18,3m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, có số đo tứ cận:

- H: Giáp phần đất tranh chấp còn lại số đo 43m.

- H: Giáp phần đất bà Đ đang quản lý sử dụng (thửa 139 không tranh chấp) số đo 43m.

- H: Giáp Quốc lộ F số đo 0,58m.

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp còn lại 0,34m

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị H, công nhận và xác định cho bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích $65,2\text{m}^2$, thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 730198 cho bà Châu Thị H, có số đo tứ cận:

Hướng Bắc: Giáp phần đất do bà Trương Thị T quản lý, sử dụng có số đo $17,1\text{m} + 27,2\text{m}$.

Hướng Nam: Giáp một phần đất của bà Châu Thị H đang quản lý, sử dụng có số đo $27,2 + 17,1\text{m}$.

Hướng T8: Giáp phần đất bà Châu Thị H quản lý, sử dụng có số đo 6,4m.

Hướng Đ2: Giáp quốc lộ F có số đo 0,1m

Diện tích: $65,2\text{m}^2$.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần Văn B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích $73,3\text{m}^2$, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Võ Thị Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích $15,1\text{m}^2$, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

6. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 13.975.400 đồng (Mười ba triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, bốn trăm) đồng, trong đó bà Châu Thị H chịu 2.473.402 (Hai triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn, bốn trăm lẻ hai) đồng, bà H đã nộp xong. Bà Võ Thị Đ chịu 2.689.656 (Hai triệu, sáu trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi sáu) đồng; bà Trương Thị Tất C: 8.812.341 (Tám triệu, tám trăm mười hai ngàn, ba trăm bốn mươi một) đồng.

Do bà H đã tạm ứng trước, nên bà Võ Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 2.689.656 (Hai triệu, sáu trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi sáu) đồng; bà T có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 8.812.341 (Tám triệu, tám trăm mười hai ngàn, ba trăm bốn mươi một) đồng

Các đương sự khác không phải chịu chi phí tố tụng.

7. Về án phí: Bà Châu Thị H, bà Võ Thị Đ, bà Trương Thị T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng

mặt có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 9 của 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 9 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà