

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7-CẦN THƠ**

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

Bản án số: 06/2026/DS-ST
Ngày 09 - 02 - 2026
Về việc tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất cho mượn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Văn Nghĩa

Ông Lâm Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7-Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7-Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2024/TLST- DS, ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Dương Thị N**, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp C, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị N: Anh **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1996. Địa chỉ liên hệ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Biện Công N2**, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường T, ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Đặng Văn T**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Danh M**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Thiện C**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp C, phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Ông **Đặng Hoàng N3**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. Chị **Nguyễn Thị Kha L**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 9 năm 2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn N1 - Người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 03, diện tích 290m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ) trước đây là của ông Danh M1. Đến khoảng năm 1976, ông M1 sang lại cho cha của bà Dương Thị N là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị B (ông H chết năm 1984, còn bà B chết năm 1986), ông H chỉ có một người con là bà Dương Thị N. Sau khi ông H và bà B chết thì bà N là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất nêu trên. Thửa đất này bà N chưa đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng cha bà N và bà N cất nhà ở.

Năm 1988, do kinh tế gia đình quá khó khăn nên bà N đi làm thuê kiếm sống. Đến năm 1999, bà N về thăm mộ cha của bà N và người thân thì gặp ông Nguyễn Quốc H1, ngụ cùng ấp V (lúc đó H1 làm Trưởng Ban N5 và hiện nay là Phó Bí thư Đảng ủy xã V). Khi đó, ông H1 có hỏi mượn bà N thửa đất 651 để làm trại cưa để cưa củi mướn. Do bà N còn đi làm thuê chưa về ở nên bà N đồng ý cho ông H1 mượn, sau đó ông H1 sử dụng làm trại cưa.

Đến năm 2003, thay mặt chính quyền địa phương gồm: ông Nguyễn Quốc H1 (Bí thư chi bộ), ông Nguyễn Thành R (Trưởng ban N5), ông Trương Văn Đ (ấp Đ) ấp V giải quyết cho ông Đặng Văn T mượn thửa đất 651 của bà N cất nhà ở, khi nào bà N về thì ông T di dời đi nơi khác trả lại đất cho bà N sử dụng.

Khi trở về bà N mới biết phần đất thửa 651 ông T đã tự ý cho con ông là anh Đặng Hoàng N3 một phần diện tích ngang khoảng 4,7m, dài hết đất khoảng 16m (từ bờ lộ đến mé sông) để cất nhà ở. Bà N có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 07/4/2022 UBND xã V mời ông Đặng Văn T đến trình bày, ông T thừa nhận phần đất thửa 651 gia đình ông T đang ở là do ông Nguyễn Quốc H1 và ông Nguyễn Văn R1, ông Trương Văn Đ cho mượn ở. Lúc cho mượn đất ông H1, ông R1 và ông Đ có lập biên bản.

Hiện tại bà N đang ở nhờ trên đất của người khác, không có chỗ ở nên muốn về quê cất nhà sinh sống và quản lý mồ mã ông bà, cha mẹ. Bà N có đến gặp và yêu cầu ông T di dời nhà đi nơi khác trả lại đất cho bà N nhưng ông T không thực hiện.

Tại buổi hòa giải ngày 21/12/2023 đối với phần ông T đã tự ý cho con của ông là anh N4 cất nhà ở thì anh N4 xin chuyển nhượng lại phần đất này với giá là 45.000.000 đồng bà N đồng ý. Còn riêng phần đất ông T chiếm giữ của bà N có diện tích là ngang 7,7m, dài hết đất khoảng 16m (từ bờ lộ đến mé sông) thì ông muốn nhận chuyển nhượng lại với giá 45.000.000 đồng nên bà N không đồng ý, do đó hòa giải không thành.

Khi tiến hành thẩm định đo đạc thì phát sinh trên phần đất tranh chấp có thêm căn nhà của anh Đặng Hoàng N3, căn nhà này hiện nay có anh N3 và vợ của anh N3 là chị Nguyễn Thị Kha L đang ở.

Do ông Đặng Văn T và con của ông T là anh Đặng Hoàng N3 cùng vợ là chị Nguyễn Thị Kha L đã cất nhà ở ổn định trên phần đất đã mượn và xét thấy hoàn cảnh kinh tế của ông T cũng khó khăn, do đó bà Dương Thị N yêu cầu ông Đặng Văn T cùng vợ chồng anh N3, chị L hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N tương đương với số tiền là 80.000.000 đồng.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về diễn biến nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với phần đất tranh chấp có diện tích 211,3m², thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 69 chính quy (là thửa 651, tờ bản đồ 03 cũ), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ) thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Văn T đã thừa nhận đối với phần diện tích đất có căn nhà của ông và diện tích đất có căn nhà của vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L là trước đây chính quyền địa phương kêu ông về cất nhà ở, ông T thừa nhận phần diện tích đất trên là đã mượn từ phía nguyên đơn bà Dương Thị N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông Đặng Văn T cùng vợ chồng anh N3, chị L hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N tương đương với số tiền là 80.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2024 và tại phiên họp ngày 13/11/2025, bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Danh M1, ông M1 có người con là Danh M. Do ông không có đất để cất nhà ở nên vào khoảng năm 1992 địa phương có kêu ông về để cất nhà ở trên phần đất đang tranh chấp. Đối với căn nhà phía sau là con của ông tên Đặng Hoàng N3 và cùng với người vợ của N3 là Nguyễn Thị Kha L. Việc vợ chồng N3 cất nhà ở trên phần đất trên là do vợ chồng N3 không có đất nên ông đã cho để cất nhà ở. Bà N yêu cầu ông hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 80.000.000 đồng thì ông không có khả năng. Ông chỉ có khả năng và đồng ý trả phần

đất có căn nhà liên quan đến phần đất ông đang ở với số tiền 40.000.000 đồng cho bà N. Còn phần đất có căn nhà của vợ chồng Đặng Hoàng N3 và Nguyễn Thị Kha L thì vợ chồng N3 phải chịu phần này là 40.000.000 đồng, ông chỉ có khả năng trả phần của ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kha L trình bày:

Chị là vợ của anh Đặng Hoàng N3. Đối với nền đất có căn nhà mà vợ chồng chị đang ở là trước đây vào năm 2021 được cha mẹ chồng là ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị H2 (bà H2 đã chết) cho để cất nhà ở. Khi được cho đất để cất nhà ở thì chị mới biết phần đất trên kê cả nền đất của ông già chồng là của người khác đổi cho ông già chồng. Sau này chị nghe ông Nguyễn Thiện C nói cụ thể là đất trên do người khác cho ông già chồng chị mượn.

Đối với nền đất có căn nhà của vợ chồng chị đang ở là nhỏ so với nền đất của ông T là già chồng của chị. Nền đất của ông già chồng ở phía trước, vợ chồng chị hoàn cảnh kinh tế hiện nay khó khăn và nuôi 02 đứa con đang đi học. Do đó, nếu vợ chồng chị chịu 40.000.000 đồng là thiệt thòi cho vợ chồng chị. Vợ chồng chị đồng ý chịu số tiền 20.000.000 đồng, còn số tiền 60.000.000 đồng thì ông già chồng chị chịu. Chị cũng có nền đất của cha mẹ ruột cho nhưng ở rất xa và đi lại khó khăn, nên vợ chồng chị ở trên nền đất trên để tiện cho việc đưa con đi học.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện C trình bày:

Ông là con của bà Dương Thị N. Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho mẹ của ông. Đối với phần đất ông Đặng Văn T đã mượn của mẹ ông thì hiện nay ông T và con của ông T đã cất nhà ở ổn định. Do đó, ông yêu cầu ông T và con ông T hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho mẹ của ông với số tiền 80.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/02/2026, ông Danh M trình bày:

Ông là con ruột của ông Danh M1. Cha của ông chết cách đây gần 20 năm. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Dương Thị N với ông Đặng Văn T trước đây là đất gốc của cha ông. Tuy nhiên, phần đất trên trước đây theo ông biết là cha của ông đã bán cho cha của bà Dương Thị N. Còn cha của bà N tên gì thì ông không rành.

Trước đây do ông T không có đất ở nên địa phương mượn để cho ông T ở. Tuy phần đất trên do cha của ông đứng tên nhưng cha của ông đã bán cho cha của bà N từ lâu, cho nên hiện nay gia đình ông không còn quyền lợi gì đối với phần đất đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7-Cần Thơ phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các bên đương sự.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện C đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn anh Đặng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Danh M, ông Đặng Hoàng N3 và chị Nguyễn Thị Kha L đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N về việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Văn T hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), diện tích 211,3m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ với số tiền 80.000.000 đồng; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc nguyên đơn bà Dương Thị N yêu cầu vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L cùng có trách nhiệm với ông Đặng Văn T hoàn trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền 80.000.000 đồng.

Ông Đặng Văn T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 7- Cần Thơ thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn” là đúng với quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn ông Đặng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Danh M, anh Đặng Hoàng N3 và chị Nguyễn Thị Kha L đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N, về việc yêu cầu Toà án buộc: Bị đơn ông Đặng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), diện tích 211,3m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ với số tiền 80.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Xét về nguồn gốc đối với phần đất diện tích 211,3m², thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

[4.1.1] Tại Công văn số 66/UBND ngày 05/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã V cung cấp như sau: "...Qua đối chiếu sổ mục kê lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã V, thì phần đất thửa 651, tờ bản đồ số 03, diện tích 290m², loại đất T do ông Danh M1 đứng tên trên sổ mục kê địa chính và chưa cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

[4.1.2] Tại giấy xác nhận cùng ngày 26/9/2022 (có xác nhận của địa phương), ông Trương Văn Đ, ông Nguyễn Quốc H1 trình bày: Trước đây cụ Dương Văn H (là cha của bà N) và bà Dương Thị N có thửa đất và cất nhà ở tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đến khoảng năm 1988, do cuộc sống quá khó khăn nên bà N đi làm thuê kiếm sống. Năm 1999 bà N có cho ông Nguyễn Quốc H1 mượn thửa đất của gia đình bà N làm trại cưa cưa củi, ông H1 hoạt động một thời gian thì nghỉ hoạt động. Đến năm 2003, thấy gia đình ông Đặng Văn T cất nhà tạm ở nơi hẻo lánh và gia đình xảy ra sự việc đau buồn. Lúc đó ông phụ trách ấp Đ, ông Nguyễn Quốc H1 là Bí thư Chỉ bộ, ông Nguyễn Thành R - Trưởng ban N5 giải quyết cho ông Đặng Văn T mượn và cất nhà ở tạm trên thửa đất của bà N, khi nào gia đình bà N về thì ông T di dời nhà đi nơi khác và giao trả đất lại đất cho gia đình bà N. Việc cho ông T mượn đất của bà N để cất nhà ở tạm thì các ông có lập biên bản.

[4.1.3] Tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 26/01/2024 của Ủy ban nhân dân xã V, ông Đặng Văn T trình bày: Về diễn biến nguồn gốc thì ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thiện C là đúng. Tuy nhiên, hiện nay điều kiện kinh tế gia đình ông khó khăn không có tiền trả lại cho bà N, ông C, nên ông thống nhất trả lại đất cho bà N, ông C. Mặt khác, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13/11/2025, ông T thừa nhận phần đất tranh chấp do địa phương kêu ông về cất nhà ở khoảng năm 1992.

[4.1.4] Ngoài ra, tại biên bản ghi lời khai ngày 04/02/2026, ông Danh M1 trình bày: "...Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Dương Thị N với ông Đặng Văn T trước đây là đất gốc của cha ông tên Danh M1. Tuy nhiên, phần đất trên trước đây theo ông biết là cha của ông đã bán cho cha của bà Dương Thị N... Hiện nay gia đình ông không còn quyền lợi gì đối với phần đất đó.

[4.2] Từ những cơ sở phân tích nêu trên tại các mục số [4.1.1], [4.1.2], [4.1.3] và [4.1.4], Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: Phần đất tranh chấp có diện tích 211,3m², thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của ông Danh M1.

[4.3] Xét về quá trình sử dụng: Như đã nhận định tại mục số [4.2] thì nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Danh M1. Đến năm 1976, ông M1 đã chuyển nhượng lại cho ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị B (ông H và bà B là cha mẹ của bà N. Ông H chết năm 1984, bà B chết năm 1986. Sau khi bà B chết thì bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Vì bà N là người con duy nhất của ông H, bà B. Năm 1988, do hoàn cảnh khó khăn nên bà N đi làm thuê. Năm 1999, ông Nguyễn Quốc H1 là Trưởng Ban N5 hỏi mượn bà N thửa đất 651 để làm trại cưa để cưa củi mướn. Đến năm 2003, chính quyền địa phương giải quyết cho ông Đặng Văn T mượn thửa đất 651 của bà N cất nhà ở, khi nào bà N về thì ông T di dời đi nơi khác trả lại đất cho bà N sử dụng. Riêng bị đơn ông Đặng Văn T trình bày địa phương kêu ông về cất nhà ở từ năm 1992. Sau này thấy con của ông là anh Đặng Hoàng N3 không có nhà ở nên ông cho anh N3 một phần đất phía sau để cất nhà.

[4.4] Xét việc nguyên đơn bà Dương Thị N yêu cầu ông Đặng Văn T, vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thửa 211,3m², thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ với số tiền 80.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.4.1] Như đã nhận định tại mục số [4.1.2] thì ông Trương Văn Đ, ông Nguyễn Quốc H1 là những người đại diện cho chính quyền địa phương trước đây vào năm 2003 đã giải quyết cho ông Đặng Văn T mượn phần đất trên để cất nhà ở, khi nào bà Dương Thị N về thì ông T dỡ nhà trả lại đất cho bà N. Điều này còn phù hợp với lời trình bày của ông Danh M là con của ông Danh M1 (chủ đất gốc trước đây) biết việc địa phương có mượn đất tranh chấp trên để cho ông T ở. Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 21/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Văn T cũng thừa nhận phần đất trên ông được địa phương kêu về cất nhà ở.

[4.4.2] Tuy nhiên, ông T cho rằng: Ông chỉ có khả năng và đồng ý trả phần đất có căn nhà liên quan đến phần đất ông đang ở với số tiền 40.000.000 đồng cho bà N. Còn phần đất có căn nhà của vợ chồng Đặng Hoàng N3 và Nguyễn Thị Kha L thì vợ chồng N3 phải chịu phần này là 40.000.000 đồng, ông chỉ có khả năng trả phần của ông.

[4.4.3] Ngược lại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kha L là vợ của anh Đặng Hoàng N3 cho rằng: phần đất có căn nhà của vợ chồng chị đang ở là do cha chồng là ông Đặng Văn T cho cất nhà ở từ năm 2021. Nền đất của ông già chồng ở phía trước, nền nhà của vợ chồng chị ở phía sau và nhỏ hơn. Hiện vợ chồng chị có hoàn cảnh kinh tế khó khăn và nuôi 02 đứa con đang đi học. Do đó, nếu vợ chồng chị chịu 40.000.000 đồng là thiệt thòi. Vợ chồng chị đồng ý chịu số tiền 20.000.000 đồng, còn số tiền 60.000.000 đồng thì ông già chồng chị chịu.

[4.4.4] Theo Chứng thư thẩm định giá số: 0106/25.07/TA/STG ngày 23/7/2025 của Công ty Cổ phần D xác định: Ước tính tổng giá trị tài sản thẩm định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phần đất tranh chấp thuộc thửa số 651 (20 mới), tờ bản đồ số 03 (69 mới) là: 279.832.900 đồng. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là

125.548.400 đồng. Do đó, nguyên đơn bà Dương Thị N yêu cầu bị đơn ông Đặng Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 80.000.000 đồng, là thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất đã được thẩm định giá theo kết quả định giá thị trường như đã viện dẫn trên, là có lợi cho ông T, anh N3 và chị L.

[4.4.5] Tuy nhiên, việc vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L được ông Đặng Văn T - cha của anh N3 cho một nền đất để cất nhà đối với thửa đất tranh chấp là chưa được sự đồng ý của nguyên đơn bà Dương Thị N. Trong quá trình giải quyết vụ án chị L – vợ của anh N3 và anh N3 cũng không đồng ý hoàn trả $\frac{1}{2}$ của số tiền 80.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ buộc ông T hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị N với số tiền 80.000.000 đồng là đúng với quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L cùng có trách nhiệm với ông Đặng Văn T hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị N đối với số tiền 80.000.000 đồng là không có căn cứ. Vợ chồng anh N3, chị L có hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T như thế nào thì các bên tự thỏa thuận.

[5] Qua kết quả đo đạc thực tế, phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- H, giáp ông Đặng Hoàng N4, có số đo 2,83m + 9,67m + 8,50m + 11,21m;
- H, giáp ông Tô Ánh Q, có số đo 2,79m + 9,73m + 8,56m + 9,05m;
- H, giáp Kênh xáng P - Cà Mau, có số đo 6,46m;
- Hướng Bắc, giáp đường H, có số đo 7,42m.

Diện tích 211,3m² (trong đó: diện tích thuộc chỉ giới giao thông là 89,6m² và diện tích thuộc hành lang bảo vệ kênh là 57,4m²), thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 69 chính quy (là thửa 651, tờ bản đồ 03 cũ), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

[6] Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Đặng Văn T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa đất tranh chấp như đã phân tích tại mục số [5].

[6] Tài sản trên đất tranh chấp:

[6.1] Căn nhà của ông Đặng Văn T, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch 10cm, nền lát gạch men, máy tol, đòn tay gỗ, không trần. Có diện tích 4,5m x 16m = 72m².

[6.2] Căn nhà của ông Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L, có kết cấu: Khung cột gỗ, vách tol, nền lát gạch men, máy tol, đòn tay gỗ. Có diện tích 6,1m x 10m = 61m².

[7] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chỉ có căn cứ đối với việc yêu cầu buộc bị đơn ông Đặng Văn T hoàn trả giá trị quyền

sử dụng đất với số tiền 80.000.000 đồng; không chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L cùng với ông Đặng Văn T cùng thanh toán cho bà Dương Thị N số tiền 80.000.000 đồng.

[8] Xét lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.781.903 đồng. Số tiền này do nguyên đơn nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Văn T phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền nêu trên cho bà Dương Thị N.

[10] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Đặng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Nguyên đơn bà Dương Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, khi nộp đơn khởi kiện bà N có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và được Tòa án chấp nhận (do thuộc trường hợp người cao tuổi) nên không đặt ra xem xét việc hoàn lại tiền tạm ứng án phí đối với bà N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Khoản 2 Điều 468, Điều 494, Điều 496 và Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Dương Thị N đối với bị đơn ông Đặng Văn T.

- Buộc ông Đặng Văn T có trách nhiệm hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), diện tích 211,3m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ với số tiền 80.000.000 đồng.

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Dương Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông Đặng Văn T phải trả lãi cho bà N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận việc nguyên đơn bà Dương Thị N yêu cầu vợ chồng anh Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L cùng có trách nhiệm với ông Đặng Văn T hoàn trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), diện tích 211,3m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ với số tiền 80.000.000 đồng.

3. Qua kết quả đo đạc thực tế, phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- H, giáp ông Đặng Hoàng N4, có số đo 2,83m + 9,67m + 8,50m + 11,21m;
- H, giáp ông Tô Ánh Q, có số đo 2,79m + 9,73m + 8,56m + 9,05m;
- H, giáp Kênh xáng P - Cà Mau, có số đo 6,46m;
- Hướng Bắc, giáp đường H, có số đo 7,42m.

Diện tích 211,3m² (trong đó: diện tích thuộc chỉ giới giao thông là 89,6m² và diện tích thuộc hành lang bảo vệ kênh là 57,4m²), thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 69 chính quy (là thửa 651, tờ bản đồ 03 cũ), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

4. Tài sản trên đất tranh chấp:

- Căn nhà của ông Đặng Văn T, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường gạch 10cm, nền lát gạch men, máy tol, đòn tay gỗ, không trần. Có diện tích 4,5m x 16m = 72m².

- Căn nhà của ông Đặng Hoàng N3, chị Nguyễn Thị Kha L, có kết cấu: Khung cột gỗ, vách tol, nền lát gạch men, máy tol, đòn tay gỗ. Có diện tích 6,1m x 10m = 61m².

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Đặng Văn T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số: 651, tờ bản đồ số 03 (thửa 20, tờ bản đồ số 69 chính quy), diện tích 211,3m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố Cần Thơ

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng số tiền là 11.781.903 đồng. Số tiền này do nguyên đơn nộp tạm ứng trước, nên bị đơn ông Đặng Văn T phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền nêu trên cho bà Dương Thị N.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Đặng Văn T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Nguyên đơn bà Dương Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án; đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

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, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 7-Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 7-Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đặng Văn Đua

