

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 14 – CẦN THƠ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 335/2026/DS-ST

Ngày: 20/8/2026.

Về việc: “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 Quốc Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thái Uyên 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 tòa: Bà Lâm Thị Kim Thoa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và 20 tháng 8 năm 2026 Tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 324/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 282/2026/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 7 năm 2026, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1938

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Tuyết V, sinh năm 1978. Có mặt

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Văn H – Văn phòng L – Đoàn luật sư thành phố C.

Địa chỉ: số E, Quốc lộ F, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1944. Có mặt

Địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị H1 (mẹ ruột) tặng cho nguyên đơn. Việc tặng cho vào năm nào nguyên đơn không nhớ, diện tích là 1 công tầm lớn khoảng 1.300 m². Việc tặng cho không có làm văn bản, chỉ nói miệng, các anh chị em trong gia đình đều biết. Đất tranh chấp từ khi được cho thì nguyên đơn giao cho em ruột là bà Nguyễn Thị Kim A canh tác sử dụng hơn 40 năm, tách làm bằng khoán riêng mà đứng tên bà Nguyễn Thị Kim A. Nguyên đơn yêu cầu bà Kim A tách ra từ lâu nhưng bà Kim A vẫn chưa thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A phải làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.163,2 m². Nguyên đơn thống nhất lược đồ và chứng thư thẩm định giá. Nguyên đơn thống nhất không tranh chấp về cây trồng và công trình trên đất. Nguyên đơn đồng ý để bị đơn sử dụng cây trồng đến khi qua đời.

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ruột là Nguyễn Thị H1 tặng cho bị đơn đã canh tác quản lý sử dụng trên 50 năm nay, bị đơn đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho nguyên đơn bà Đ nhưng không rành thủ tục giấy tờ, từ lúc hòa giải ở xã đến nay bị đơn đều đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị ruột là nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ 01 công đất là 1.000 m², còn cây trồng thì bị đơn yêu cầu được hưởng 03 năm kể từ hôm nay, sau đó bị đơn sẽ đôn bỏ trả 1.000m² đất cho nguyên đơn vì cây bị đơn trồng mới được có 05 năm chưa có thu hoạch nên lỗ chi phí. Đối với công trình trên đất là mộ của mẹ là bà Nguyễn Thị H1 bị đơn thống nhất không tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Ngoài ra còn đề nghị về án phí và chi phí tố tụng.

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 thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất theo hồ sơ vụ án thuộc xã C, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả lại phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 35/VPĐKĐĐ ngày 13/8/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực X, gồm 2 phần trong đó vị trí I diện tích 1.000m² và vị trí II diện tích 158m² tổng diện tích tranh chấp 1.158m² loại đất CLN, thuộc thửa 493, tờ bản đồ 16, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP20759, cấp ngày 24/10/2025. Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là Văn bản thỏa thuận năm 2023 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện bị đơn Nguyễn Thị Kim A đồng ý trả cho nguyên đơn phần đất sau khi hoàn thành việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nói rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Nguyên đơn cho rằng 1 công đất là khoảng 1.300m² nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận là 1.300m². Mặc khác nguyên đơn cho rằng trong Bản án tranh chấp chia thừa kế trước đây bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn diện tích đất 1.300m² nhưng trong Bản án bà Nguyễn Thị Đ trình bày “... Bà có 05 chị em. Bà không rõ mẹ bà khi chết để lại diện tích đất bao nhiêu. Khi còn sống bà H1 đã có cho 05 người con phần đất. Phần còn lại bà H1 có nói để cho bà Kim A thờ cúng. Bà không yêu cầu chia di sản thừa kế, bà để lại cho bà Kim A...”. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp. Tuy nhiên quá trình tố tụng bị đơn Nguyễn Thị Kim A thừa nhận và đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Nguyễn Thị Đ 1 công là 1.000m² theo đo đạc thực tế là có lợi cho nguyên đơn, đây là chứng cứ không cần phải chứng minh nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Từ những phân tích trên xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn Nguyễn Thị Kim A về việc trả phần đất diện tích 158 m², tại vị trí II, theo mảnh trích đo địa chính số 35/VPĐKĐĐ ngày 13/8/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực X, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 493, tờ bản đồ 16. Đây là lối đi ra vườn phía sau phần đất thuộc thửa 492 của bị đơn Nguyễn Thị Kim A, ngoài ra bị đơn không còn lối đi nào khác. Như đã phân tích ở trên nguyên đơn cho rằng thuộc phạm vi diện tích 1 công tầm lớn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Vì vậy yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Về cây trồng trên đất: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn đều thừa nhận cây trồng là do bị đơn Nguyễn Thị Kim A trực tiếp trồng. Bị đơn Nguyễn Thị Kim A đề nghị được sử dụng tiếp tục 03 năm nguyên đơn đồng ý nên ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

[2.4] Về công trình trên đất: Có 01 ngôi mộ của bà Nguyễn Thị H1, các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[2.5] Xét đề nghị của luật sư Phan Văn H là có căn cứ một phần đối với phần đất 1.000m² nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với ý kiến của luật sư về phần đất 158m² là không có căn cứ bởi từ những phân tích nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định giá, trích lục hồ sơ: Tổng chi phí 12.382.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu nhiều hơn vì lý do nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại lần 02 phát sinh thêm chi phí. Nguyên đơn phải chịu 8.382.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong. Buộc bị đơn Nguyễn Thị Kim A phải chịu 4.000.000 đồng, nộp trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị Đ tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 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] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn Nguyễn Thị Kim A.

[1.1] Buộc bị đơn Nguyễn Thị Kim A giao trả phần đất diện tích 1.000 m², tại vị trí I, theo mảnh trích đo địa chính số 35/VPĐKĐĐ ngày 13/8/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực X, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 493, tờ bản đồ 16 (Có lược đồ kèm theo).

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn Nguyễn Thị kim A về việc giao trả phần đất diện tích 158 m², tại vị trí II, theo mảnh trích đo địa chính số 35/VPĐKĐĐ ngày 13/8/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực X, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 493, tờ bản đồ 16 (Có lược đồ kèm theo).

[1.3] Về cây trồng trên đất: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn đều thừa nhận cây trồng là do bị đơn Nguyễn Thị Kim A trực tiếp trồng. Bị đơn Nguyễn Thị Kim A đề nghị được sử dụng tiếp tục 03 năm nguyên đơn đồng ý nên ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

[1.4] Về công trình trên đất: Các đương sự không tranh chấp, không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[1.5] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A phải giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 04664186, thửa đất số 493, tờ bản đồ số 16, do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 24/10/2025 cho bà Nguyễn Thị Kim A.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Thị Đ, bị đơn Nguyễn Thị Kim A được miễn án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

[3] Về chi phí tố tụng do đặc, thẩm định giá, trích lục hồ sơ: Tổng chi phí 12.382.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 8.382.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong. Bị đơn Nguyễn Thị Kim A phải chịu 4.000.000 đồng nộp trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Đ tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[4] Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

[5] 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, khoản 1 Điều 34, Điều 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quốc V1