

Bản án số: 113/2025/DS-ST

Ngày: 29- 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 4 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Đức

2. Bà Thái Ánh Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 452/2025/QĐXXDS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 562A/TB-TA ngày 23 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phan Văn T** – sinh năm 1957. Có mặt

1.2. Bà **Nguyễn Thị Đ** – sinh năm 1958. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, P. T, Tp .

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:

Bà **Hồ Thị Thu T1** – sinh năm 1981. Có mặt

Cư trú: Khu vực L, P. T, Tp .

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T

Luật sư **Trần Hùng D** – Công ty L Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Ngô Văn D1** – sinh năm 1958. Vắng mặt

2.2. Bà **Nguyễn Thị M** – sinh năm 1957. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, P. T, Tp .

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Văn Công H** – sinh năm 1970. Vắng mặt

3.2. Ông **Phan Văn T2** – sinh năm 1952. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực T, P. T, Tp .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên trình bày:*

Vào năm 2008, ông Phan Văn T3 vợ là bà Nguyễn Thị Đình C đất do ông Văn C1 Hứng ra bán 01 phần diện tích khoảng 112 m² (ngang 07 m x dài 16 m) tiếp giáp phần đất gia đình ông T14 ở tại thửa 254 – tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp . (nay là Khu V, P. T, Tp .), với giá 7.000.000 đồng. Do chỗ bà con quen biết với nhau nên việc mua bán chỉ bằng lời nói chứ không có lập hợp đồng văn bản, nhưng được nhiều người biết rõ trong đó có ông Ngô Văn D2 bà Nguyễn Thị M.

Phần đất ông T4 nói trên tiếp giáp các thửa đất số 273, 274, 275 Ngô Văn D1 và bà Nguyễn Thị M, giữa hai bên đã có trụ ranh và hàng rào lưới B40. Trên phần đất mua, ông T5 trồng cây ăn trái và làm chuồng chăn nuôi hơn 15 năm qua. Do điều kiện kinh tế khó khăn và không am hiểu pháp luật nên ông T6 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, ông T7 thủ tục giấy đất thửa 1533 và 1527, khi cán bộ địa chính tiến hành đo đạc thì mới phát hiện phần đất vợ chồng ông T4 đã bị bên ông D1 và bà M1 khai đứng tên bao trùm luôn. Ông T8 cầu bên ông D1 và bà M2 trả lại diện tích đất 112 m² nói trên nhưng ông D1 và bà M3 thực hiện. Sự việc tranh chấp đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành, nên ông T3 bà Đình khởi K

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/11/2023, ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị D3 cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn D2 bà Nguyễn Thị M4 nghĩa vụ trả lại cho ông T9 Đình phần đất tranh chấp có diện tích 112 m² (ngang 07m x dài 16m), loại đất CLN, tại thửa số 273, 274, 275 – tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khu vực T, P. T, Q. T, Tp .theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Văn D1 bà Nguyễn Thị M5 tên.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 22/6/2024, ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị D3 cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T10 nghĩa vụ trả lại cho ông T9 Đình phần đất tranh chấp có diện tích 112 m² (ngang 07m x dài 16m), loại đất CLN.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 22/7/2024, ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị D3 cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T11 ông Văn Công H1 nghĩa vụ trả lại cho ông T9 Đình Qsử dụng phần đất tranh chấp ký hiệu (A) có diện tích 85,6 m², loại đất CLN thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .; và không được cản trở ông Tbà Đ1 hiện quyền sử dụng đất.

** Quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T12 bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 254 (cũ) – tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khu vực T, P. T, Q. T, Tp ., là tài sản của ông bà cha mẹ để lại cho ông T2 sử dụng. Đến năm 2017 thì được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cũng làm thủ tục tặng cho và tách thửa cho ông Phan Văn T13 đứng tên quyền sử dụng thửa đất 1527 có diện tích 51 m² (ODT) và thửa 1533 có diện tích 294,2 m² (CLN), phần diện tích

còn lại của thửa 254 có diện tích 447,4 m² theo Mạnh trích đo địa chính số 82 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú ngày 18/10/2017, ông T2 tiếp tục quản lý sử dụng.

Phần đất mà hiện nay ông Phan Văn T14 tranh chấp với ông Ngô Văn D4 là của ông bà của ông T2 để lại cho con cháu sử dụng. Phần đất này trước đây do ông Văn Công N (là chú của ông T2) là cha ông Văn Công H quản lý sử dụng. Khoảng năm 2008, ông Văn C1 H bán phần đất này cho ông Phan Văn T15 mua bán được sự đồng ý của ông Văn Công N1 ông T sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay.

Khi ông T2 làm thủ tục đo đạc tách thửa cho ông T16 2017 thì vẫn biết phần đất tranh chấp nói trên thuộc thửa 254 (cũ) vì khi đó đã có hàng rào ranh giới rõ ràng với phía đất ông Ngô Văn D5 vì ông T2 nghĩ rằng phần đất này ông Văn Công H2 bán cho ông Phan Văn T17 nên ông T2 không kêu cán bộ địa chính đo đạc tới mé ranh hàng rào ông D1 mà chừa ra để ông T18 đăng ký làm giấy đất.

Nay ông T2 đồng ý công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp nói trên cho ông T3 bà Đ2 có ý kiến gì khác.

* Quá trình giải quyết, bị đơn ông Ngô Văn D2 bà Nguyễn Thị M6 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công H3 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn không đến tham gia tố tụng, và không gửi bất cứ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

* *Tại phiên tòa*, phía nguyên đơn cho rằng nếu chưa đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì tạm giao quyền sử dụng đất để sau này cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu.

* *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*: Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không có cơ sở, tạm giao phần đất tại vị trí (A) diện tích 95,6 m² nói trên cho nguyên đơn là ông T3 bà Đ3 tục sử dụng, để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai. Các vấn đề khác đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp cho rằng đã bị bao chiếm, đất tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp . (nay là Khu V, P. T, Tp .). Đây là quan hệ pháp luật về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật Số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; nên hiện nay vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Tòa án đã nhiều lần triệu tập các đương sự để tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ nhưng bị đơn ông Ngô Văn D1 bà Nguyễn Thị M6 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công H4 cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng, nên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Văn D1 bà Nguyễn Thị M6 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Công H, ông Phan Văn T2 tiếp tục vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử là phù hợp.

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

Theo lời trình bày của nguyên đơn: Phần đất hiện ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị Đ4 tranh chấp được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký hiệu (A) có diện tích 95,6 m² do ông T trực tiếp sử dụng. Phần đất này trước đây khoảng năm 2008, do ông Văn Công H5 cho ông T với giá 7.000.000 đồng, việc mua bán chỉ thỏa thuận bằng lời nói, nhưng được sự đồng ý của chủ là ông Văn Công N (cha của ông Văn Công H6 khi đó ông N2 người quản lý sử dụng đất. Sau khi mua đất, ông T đã sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay, không có ai tranh chấp. Vào thời điểm mua đất ông cũng không biết phần đất này do ai đứng tên quyền sử dụng đất và cũng không biết thuộc thửa đất nào.

Xét thấy, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024, giữa phần tranh chấp tại vị trí (A) với thửa 273, 274 đã có hàng rào trụ ranh được hai bên thống nhất không tranh chấp. Theo sơ đồ hình vẽ trên Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở T25 so sánh đối chiếu với sơ đồ thửa đất 273, 274, 275 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn D1 bà Nguyễn Thị M7 phần tranh chấp vị trí (A) nằm ngoài hình thể các thửa đất 273, 274, 275. Cho nên, việc ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị Đình K1 với ông Ngô Văn D2 bà Nguyễn Thị M8 không có cơ sở.

Ngoài ra, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024, cho thấy phần tranh chấp tại vị trí (A) là độc lập với thửa đất 1533 và 1527 của ông Phan Văn T19 sơ đồ hình vẽ trên Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở T25 so sánh đối chiếu với sơ đồ thửa đất 254 (năm 2017) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01345 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 22/8/2017 đứng tên ông Phan Văn T20 phần tranh chấp vị trí (A) nằm ngoài hình thể thửa đất 254 (năm 2017).

Căn cứ theo Công văn số 2143/UBND-NC ngày 25/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận T26 – thành phố Cần Thơ, về việc phúc đáp Công văn số 596/TA ngày 30/10/2024 của TAND quận Thốt Nốt trước đây xác định: *Phần đất tranh chấp tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở T25 hiện nay không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 273 và 1533.*

Như vậy, không có cơ sở xác định phần đất tại vị trí (A) nằm trên phạm vi thửa đất nào. Còn việc ông T21 rằng phần đất này là do ông mua của ông Văn Công H7 năm 2008 nhưng cũng không có gì chứng minh, ông H8 không có ý kiến gì. Trên thực tế, phần đất tại vị trí (A) do gia đình ông Tsử D6 và cũng không có ai cản trở hay tranh chấp với gia đình ông TDo đó, yêu cầu khởi kiện của ông T22 không có cơ sở chấp nhận.

Tại Công văn số 2143/UBND-NC ngày 25/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận T26– thành phố Cần Thơ cho rằng: Phần đất tranh chấp diện tích 95,6 m² theo Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 12 tháng 6 năm 2024, sau khi có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Thấy rằng, mặc dù gia đình ông Tsử dụng phần đất tại vị trí (A) diện tích 95,6 m² chưa xác định được nằm trên thửa đất nào, chưa xác định được giấy tờ về quyền sử dụng đất, tuy nhiên gia đình ông T5 sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay không ai tranh chấp, không bị cơ quan thẩm quyền xử phạt vi phạm liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai. Nay ông T23 có yêu cầu được công nhận hoặc được tạm giao quyền sử dụng đất. Xét thấy chưa đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 bà Đ5 cần tạm giao phần đất tại vị trí (A) diện tích 95,6 m² nói trên cho ông T3 bà Đ3 tục sử dụng, để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:

Nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính với số tiền tổng cộng là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận, nhưng do các nguyên đơn ông T3 bà Đ6 là người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí và án phí.

[6] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 147; 157; 165; 207; 227; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 26; 31; 235; 236 của Luật đất đai năm 2024;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tạm giao phần đất tại vị trí (A) diện tích 95,6 m² thể hiện theo Bản trích đo địa chính số 195/VPĐKĐĐ ngày 12/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở T25 cho nguyên đơn là ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị Đtiếp T24 sử dụng, để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị Đình P toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Văn T3 bà Nguyễn Thị Đ7 miễn án phí.

4. Về quyền, thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Về thi hành án dân sự:

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 6,7a, 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP . Cần Thơ
- VKSND Khu vực 4-Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt