

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 292/2026/DS-ST
Ngày: 26-6-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoài Tâm

Ông Huỳnh Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Gia Hân - Thư ký Tòa án nhân khu vực 2 - Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 589/2025/TLST-DS ngày 31/12/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2026/QĐXXST-DS ngày 05/3/2026, giữa:

Nguyên đơn:

1. Bà **Trần Thị B**, sinh ngày 08/4/1965;

2. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh ngày 10/12/1986;

Cùng địa chỉ: Số B, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh ngày 07/4/1982; địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ;

4. Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh ngày 19/6/1984; địa chỉ thường trú: Số B khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Hoàng K, sinh năm 1971; địa chỉ: Số D đường T, phường N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Thanh B1**, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu V T, phường T,

thành phố Cần Thơ.

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Tổ A, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị N**; địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ

Ông Trịnh Hoàng K có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày: Các nguyên đơn cho rằng, phần đất có diện tích 600 m² thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ số 07 do ông Nguyễn Thanh B1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, sổ vào sổ cấp GCN: 01585.QSĐĐ cấp ngày 07/10/1997 đã bị chồng lấn với các thửa đất của ông Nguyễn Quang Đ1 tại các thửa 176, thửa 180, thửa 192, tờ bản đồ số 07 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 463419, sổ vào sổ cấp GCN: 00523.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 04/3/1995. Năm 2022 bà B và các con khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Quang Đ1 thì phát hiện sự việc chồng lấn như trên nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thanh B1 trả lại cho bà Trần Thị B, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng T diện tích khoảng 600 m² thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 07, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, sổ vào sổ cấp GCN: 01585.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị B, ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng T đối với diện tích 600 m² thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 07 nêu trên.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2025 nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, sổ vào sổ cấp GCN: 01585.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997 đứng tên Nguyễn Thanh B1 để công nhận phần đất tranh chấp khoảng 600m² cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B1 trình bày tại biên bản ngày 29/8/2025 như sau: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất đất 175, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01585.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997 là hợp pháp. Thửa đất 175 của ông được cấp tiếp giáp đường đi, nay Trích đo bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định thửa 175 giáp kênh thủy lợi là không đúng. Ông đề nghị sử dụng thửa đất này hết hạn 50 năm như giấy đất thể hiện mà không yêu cầu đo đạc lại thửa đất.

Bị đơn Ủy ban nhân dân phường T: Không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N: Thống nhất trình bày với bị đơn ông Nguyễn Thanh B1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Thanh B1 trả phần đất có diện tích 8.3m² tại vị trí A có diện tích trong Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C như hiện trạng ranh sử dụng thực tế. Yêu cầu công nhận cho nguyên đơn phần đất 8.3m² này. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông B1 để phía nguyên đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận phần đất 8.3m² đất đang tranh chấp. Ông Nguyễn Thanh B1 và bà Huỳnh Thị N vắng mặt không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; Việc thụ lý vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự và người tham gia tố tụng khác đúng quy định tại các Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định tại Điều 205, 208, 209, 210, 211, 101, 203, 220, khoản 4 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận diện tích 8.3m² tại vị trí A có diện tích trong Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, số vào sổ cấp GCN: 01585.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997 đứng tên Nguyễn Thanh B1.

Đề nghị giải quyết chi phí thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường T, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa hai lần nhưng ông Nguyễn Thanh B1, bà Huỳnh Thị N vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo đơn khởi kiện này 30/9/2024, bà Trần Thị B, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Hoàng T có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh B1 trả lại phần đất có diện tích khoảng 600m² thuộc thửa 175 do ông B1 đứng tên vì đã cấp chồng lên phần đất nguyên đơn đang sử dụng. Tòa án thụ lý vụ án số 370/DSST ngày 18/11/2024. Đến ngày 22/11/2025 các nguyên đơn tiếp tục khởi

kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Thanh B1 để công nhận phần đất đang sử dụng, Tòa án thụ lý vụ án số 589/DSST ngày 31/12/2025. Do cả hai vụ án có cùng nguyên đơn, bị đơn và cùng đối tượng tranh chấp nên Tòa án đã nhập hai vụ án nói trên để giải quyết theo thủ tục chung.

Xét việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ công nhận diện tích khoảng 600m² xuống còn 8.3m² thuộc một phần thửa đất 175, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, sổ vào sổ cấp GCN 01585.QSDĐ ngày 07/10/1997 đứng tên Nguyễn Thanh B1 là trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên hợp lệ về hình thức.

[2] *Nội dung:*

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất tranh chấp tại vị trí A có diện tích 8.3m² thể hiện tại Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ: Tại phiên thẩm định tại chỗ ngày 19/02/2025 ông Nguyễn Thanh B1, bà Nguyễn Thị N1 và các nguyên đơn thống nhất xác định ranh đất của các bên sử dụng từ trước đến nay là tại 02 trụ đá trên thực tế. Căn cứ vào sự chỉ ranh này, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C đã ghi nhận diện tích 8.3m² nguyên đơn đang sử dụng thuộc một phần của thửa đất 175 do ông Nguyễn Thanh B1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, sổ vào sổ cấp GCN 01585.QSDĐ ngày 07/10/1997.

[2.2] Tòa án mời bị đơn đến để công khai tài liệu chứng cứ có trong vụ án nhưng bị đơn không đến. Đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì ngày 28/9/2025 ông B1 có ý kiến cho rằng Trích đo bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ghi nhận thửa 175 giáp kênh thủy lợi là không đúng nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại. Khi nguyên đơn có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1, Tòa án tiếp tục mời ông tham gia hòa giải và ghi nhận ý kiến nhưng ông không đến. Để đảm bảo việc chỉ ranh của các bên đúng theo hiện trạng sử dụng thì ngày 08/5/2026 Tòa án tiếp tục có thông báo mời nguyên đơn, bị đơn trực tiếp chỉ ranh của thửa 175 và 176. Tại phiên thẩm định này, ông B1 tiếp tục xác định ranh của các bên sử dụng từ trước đến nay là tại 02 trụ đá được xác định cụ thể tại vị trí A trong Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C. Như vậy, cả hai lần Tòa án thành lập Hội đồng đo đạc, thẩm định, bị đơn đều trực tiếp chỉ ranh và xác định diện tích đang tranh chấp 8.3m² là do nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay. Hơn nữa, nguyên đơn đã trồng cây trên phần đất này, bị đơn thừa nhận và không tranh chấp gì. Do đó, có căn cứ để xác định phần đất có diện 8.3m² thuộc một phần thửa 175 do nguyên đơn sử dụng từ trước đến nay nhưng khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn đã bao trùm lên diện tích đất của nguyên đơn nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01585 ngày 07/10/1997 của ông B1 đã cấp sai đối tượng đối với diện tích 8.3m². Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn đối với diện tích 8.3m² tại vị trí A để cấp giấy cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp là thửa 176 do ông Nguyễn Quang Đ1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Do ông Đ1 chết nên các nguyên đơn

là những người thừa kế của ông Đ1 được thực hiện thủ tục đăng ký biến động cập nhật đối với diện tích 8.3m² vào thửa 176 theo quy định pháp luật đất đai.

[2.4] Việc đại diện Viện kiểm sát cho rằng, xét về hình thể thửa đất 175 ông B1 được cấp giấy là tiếp giáp thửa 176 và thửa 192 của ông Nguyễn Quang Đ1. Và căn cứ vào kết quả đo đạc thửa đất 176 của nguyên đơn sau khi đo đạc tăng hơn diện tích được cấp giấy và diện tích của bị đơn bị giảm hơn nhiều so với diện tích đất bị đơn được cấp giấy để đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ:

Thứ nhất, Tòa án đã trích lục toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 175, 176 tại Trung tâm công nghệ thông tin và môi trường thành phố C và Chi nhánh Văn phòng Đ2- Cần Thơ kết quả không lưu trữ hồ sơ cấp giấy đất thửa 175 của ông B1, chỉ có hồ sơ cấp giấy đất tại thửa 176 của ông Nguyễn Quang Đ1. Theo tài liệu sổ mục kê năm 1995 thể hiện thửa 175 có diện tích 1.352m² tên 8 Chợ nhưng không ghi nhận được ông 8 Chợ này có phải ông B1 không. Tại phiên tòa ngày 12/6/2026 đại diện UBND phường T kế thừa quyền nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân quận B trình bày: Hiện trạng kênh thủy lợi đã có trên thực địa từ trước đến nay và đường N được nâng cấp vào năm 2016-2017 theo phương châm “Nhà nước và nhân dân cùng làm”. Nhà nước bỏ kinh phí xây dựng, nhân dân hiến đất làm đường. Hội đồng xét xử thấy rằng: Qua đối chiếu hình thể thửa đất 175 trên giấy chứng nhận QSDĐ và thửa 175 trên Trích đo bản đồ thì có thay đổi hình thể và diện tích. Bởi thửa 175 ông B1 được cấp giấy năm 1997 tiếp giáp đường đi, không giáp kênh thủy lợi. Còn hiện tại thửa 175 tiếp giáp kênh thủy lợi mới đến đường N và khi Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ phân đất tại thửa 175 đã không tính phần diện tích kênh thủy lợi nên đây là nguyên nhân chính dẫn đến diện tích của thửa 175 của ông B1 giảm so với giấy chứng nhận được cấp.

Thứ hai, hiện trạng thửa đất 192 có căn nhà của các nguyên đơn và tiếp giáp kênh thủy lợi. Các nguyên đơn đã lấp một phần diện tích để đi ra đường N. Bị đơn hoàn toàn không có sử dụng phần đất nào phía trước thửa đất 192 của nguyên đơn và không có phản đối gì về việc sử dụng đất này.

Thứ ba, nguyên đơn cho rằng, 8.3m² tranh chấp nguyên đơn đã sử dụng từ trước đến nay và thời điểm kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176 theo hình thức đại trà thì Ủy ban nhân dân thành phố C cấp thiếu diện tích. Đồng thời, khi UBND thành phố C cấp thửa 175 cho ông B1 đã chồng lên phần đất 8.3m² này của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không hay biết. Bị đơn thống nhất ranh đất thửa 175, 176 như từ trước đến nay, có trụ đá cắm ranh cụ thể, bị đơn biết rõ hồ sơ diện tích đo đạc các thửa đất và yêu cầu hủy giấy đất của nguyên đơn nhưng không có ý kiến phản đối gì nên cần căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng và sự thừa nhận ranh của các bên để công nhận phần đất tranh chấp cho đúng đối tượng sử dụng. Đồng thời, như đã phân tích ở phần [2.2] thì giấy đất của bị đơn đã cấp sai đối tượng một phần nên không thể căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn để chứng minh nguyên đơn khởi kiện không đúng.

[3] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thanh B1 là người cao

tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên chưa đủ căn cứ xem xét được miễn án phí theo quy định.

[4] *Chi phí thẩm định tại chỗ*: Số tiền 7.067.340 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 36 Luật đất đai 1993, khoản 6 Điều 137, điểm đ khoản 2 Điều 152 Luật đất đai 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 8.3m² thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 07, được thể hiện tại vị trí A Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, số vào sổ cấp GCN: 01585.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997 đứng tên Nguyễn Thanh B1 để cấp lại cho nguyên đơn đối với phần diện tích 8.3m² thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 07, được thể hiện tại vị trí A Bản đồ địa chính ngày 24/7/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (*đính kèm*).

Đối với diện tích đất còn lại của thửa 175 các bên không tranh chấp thì ông Nguyễn Thanh B1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Thanh B1 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn. Trường hợp ông B1 không giao thì cơ quan có thẩm quyền được quyền thực hiện thủ tục buộc giao hoặc thu hồi, hủy giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 399360, số vào sổ cấp GCN: 01585.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/10/1997 theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai số 0001199 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ và 300.000 đồng theo biên lai số 0013451 ngày 30/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

Ông Nguyễn Thanh B1 phải chịu 300.000 đồng án phí nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ: 7.067.340 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại

phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKSND KV2 - CT;
- Phòng THADS KV2 - CT;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thúy Quyên