

Bản án số: 205/2026/DS - ST.

Ngày: 23 – 6 - 2026.

V/v “Tranh chấp yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất;
đòi lại quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hòa;
2. Bà Trần Thị Thanh Nhanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Hoàng Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

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

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2025/TLST- HNGĐ, ngày 02 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 530/2026/QĐXXST - DS, ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Minh Đ, sinh năm 1957 và bà Lê Thị N, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ (B có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Minh Đ: Bà Lê Thị N, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1957 và bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Quốc P, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, Thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà L (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ Tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh B – Trưởng phòng kinh tế xã Đ, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 25/12/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:* Nguyên gia đình ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N có quản lý sử dụng 01 phần đất với diện tích chiều ngang khoảng 6m dài khoảng 30 m tại ấp N, thị trấn Đ. Phần đất này hiện nay thuộc thửa đất số 298 tờ bản đồ số 4, đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận cho bà Bùi Thị Kim L sử dụng. Nhưng thật tế gia đình ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N đã sử dụng ổn định qua các thời gian như sau:

- Khoảng năm 1972 ông Hồ Minh Q (cha ông Hồ Minh Đ) có mua của ông (bà) Chính Đình T1 (cha mẹ bà Nguyễn Thị B1) phần diện tích ngang 6m dài khoảng 30m từ đường đi đến giáp sông H và sử dụng làm bến nước ổn định từ khi mua đến khoảng năm 1980 thì giao lại cho ông Đ và bà N quản lý sử dụng ổn định đến nay (sử dụng làm bến nước và đưa đò cho bà con khu vực xã L và khu vực ấp N, thị trấn Đ). Việc mua đất thời điểm đó chỉ nói miệng và không có giấy tờ mua bán, nhưng gia đình ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N đã sử dụng ổn định từ năm 1972 đến nay, quá trình sử dụng không có ai tranh chấp, người dân khu vực xã L và ấp N đều biết phần đất này là của gia đình ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N (cụ thể thường gọi là bến đò ông Tư Đ1). Đến năm 2024 thì ông T, bà L cho xe ủi đất lấn sang phần đất có diện tích đất của bà N, ông Đ1 có chiều ngang 6 mét, chạy dài đến mé Rạch Bàu nên từ đó phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp được tổ hoà giải ấp và Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai thị trấn Đ hoà giải nhưng không thành. Trước khi hoà giải thì Hội đồng hoà giải cũng có tiến hành cử cán bộ đo đạc và xác định diện tích thực tế tăng rất nhiều so với giấy chứng nhận đã cấp cho bà L, nếu trừ phần diện tích đất mà gia đình ông Đ1 và bà N đang sử dụng thì diện tích đất của bà L vẫn tăng hơn so với giấy chứng nhận đã cấp. Khi phát sinh tranh chấp thì gia đình ông Đ1 và bà N mới biết phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận cho bà L. Tuy nhiên, giấy tờ bà L mua bán với bà Út B2 (Nguyễn Thị B1) chỉ thể hiện chuyển nhượng đến giáp bến nước của ông Tư Đ1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ thời điểm bà L chuyển nhượng của bà Út B2, nhưng khi cấp giấy chứng nhận là cấp trùm luôn phần quyền sử dụng đất của ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N.

Gia đình ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N đã sử dụng, quản lý ổn định phần đất này từ rất lâu, do không hiểu biết quy định pháp luật nên không có đăng ký cấp giấy chứng nhận và cũng do suy nghĩ rằng đất của mình ít quá (sử dụng làm bến nước đậu ghe tàu, đưa đò) nên cũng chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị N và bà N cũng là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Minh Đ thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738061 do bà Bùi Thị L (Bùi Thị Kim L) đứng tên với phần diện tích là 105,1m².

+ Công nhận phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc 01 phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N.

Bà N1 thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 21/10/2025 của Tòa án và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, ký ngày 12/9/2024 đối với phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 105,1m² của thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ và chứng thư định giá của Công ty cổ phần T5 ngày 10/4/2026 về giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

** Tại đơn yêu cầu phân tố ngày 05/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị Kim L và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L là ông Bùi Quốc P trình bày:* Vào năm 1991, bà Bùi Thị L (tên thường dùng là Bùi Thị B3) có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B1 (Út Bồng) phần đất trồng lá có diện tích là 3 công tầm điền, với giá là 600.000 đồng. Việc chuyển nhượng được xác lập bằng văn bản là Tờ nhượng đất lá, đề ngày 01/02/1991 có sự xác nhận của chính quyền cơ sở là Ban N3 và Ủy ban nhân dân thị trấn Đ. Sau đó, bà L đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 738061 (số vào sổ: 0000539) đối với thửa số 298, diện tích 1.250 m², tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L và chồng là ông Trần Văn T trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất này mà không có sự tranh chấp từ phía người thứ ba nào. Lúc đó, chỉ có vợ chồng bà N1 sử dụng nhờ lối đi từ nhà bà N1 xuống mé rạch B4 (bến nước) chỉ để đậu xuống và lấy nước xài. Vợ chồng ông T và bà L thấy không bị thiệt hại gì đáng kể cho mình nên cũng không có ngăn cản. Đến tháng 6 năm 2024, ông T và bà L có thuê xe để ủi đất lên làm vườn, thì phía bà Lê Thị N đứng ra ngăn cản, với lý do bà cho rằng ông T và bà L đã cho xe ủi đất lấn sang phần đất có diện tích đất của bà N, ông Đ có chiều ngang 6 mét, chạy dài đến mé Rạch Bầu nên từ đó phát sinh tranh chấp. Đến ngày 30/06/2024, Tổ hòa giải ấp N có mời bà L và bà Lê Thị N đến tiến hành việc hòa giải, tại buổi hòa giải, bà N khai rằng phần đất đang tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là do cha chồng của bà (là ông Q) mua lại từ bà chín Đ vào năm 1972, với giá 500 đồng (tiền cũ) và sử dụng phần đất này để lấy nước xài, để đậu ghe xuống và bà N khai rằng sẽ tiếp tục bao chiếm để sử dụng phần đất tranh chấp này. Tuy nhiên, ngoài lời khai ra, bà N không đưa ra chứng cứ nào chứng minh cho việc cha chồng nhận chuyển nhượng đất của bà chín Đình Ty cả. Sự thật là trước đây nhà của gia đình bên chồng bà N nằm ở bên kia đường lộ dal (trước đó là lộ đất nhỏ) hàng ngày thường đi ngang qua con lộ, xuống chỗ mé rạch Bầu (bến nước) trước nhà để lấy nước xài. Còn bà chín Đình T1 thì không hề chuyển

nhượng đất này cho cha chồng của bà N, như bà N đã khai. Sau đó, ông T và bà L có nộp đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để yêu cầu hòa giải việc tranh chấp. Đến ngày 26/09/2024, Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai thị trấn Đ có mời hai bên đến để tiến hành hòa giải. Tại buổi hòa giải, bà N khai rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do cha chồng của bà N mua lại từ bà Út B5 (chứ không phải mua lại từ bà chín Đình Ty như lời khai bà N trước đó). Trong khi bà Út B2 thì cũng không hề chuyển nhượng đất này cho cha chồng của bà N, như bà N đã khai. Cho nên việc hòa giải cũng không thành.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn thay yêu cầu phản tố, cụ thể: Buộc bà Lê Thị N và ông Hồ Minh Đ2 trả lại cho ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L phần đất tranh chấp có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn thống nhất với số đo, tứ cận, diện tích, hiện trạng trên đất đối với tài sản tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 21/10/2025 của Tòa án và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, ký ngày 12/9/2024 đối với phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 105,1m² thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ và chứng thư định giá của Công ty cổ phần T5 ngày 10/4/2026 về giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, không yêu cầu định giá lại.

** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ:* Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc yêu cầu hủy quyết định cá biệt nhưng Ủy ban nhân dân xã Đ không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ Ủy ban nhân dân xã Đ trên để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Điều 138, Điều 146, Điều 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 169, Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 giải quyết:

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

1.1. Công nhận diện tích 105,1m² (có số đo tứ cận theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/9/2024) thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N.

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738061 diện tích 105,1m² (có số đo tứ cận theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/9/2024) thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ đã được UBND huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị L.

Ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bị đơn giao trả phần diện tích 105,1m²; thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 4, tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ là ông Nguyễn Thành T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy, tại phiên các đương sự và đại diện Viện kiểm sát không có yêu cầu hoãn phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738061 do bà Bùi Thị L (Bùi Thị Kim L) đứng tên với phần diện tích là 105,1m²; yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc 01 phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N. Bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể: Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc 01 phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, phản tố ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về nguồn gốc và diện tích đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ có số đo, tứ cận: Hướng Đông giáp bờ rạch có số đo 7,03m; hướng Tây giáp lộ dal có số đo 6,09m; hướng Nam giáp thửa 284 có số đo 16,2m;

hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 298 có số đo 16,06m. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà Nguyễn Thị B1; nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N trực tiếp quản lý, sử dụng làm bến đưa đò đến năm 2017 thì nguyên đơn không đưa đò nữa, đến năm 2024 thì phát sinh tranh chấp.

[4]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N khởi kiện buộc bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 105,1m² thuộc một phần thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 738061 (số vào sổ: 0000539) đối với phần đất có diện tích 105,1m² thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ; bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L yêu cầu buộc bà Lê Thị N và ông Hồ Minh Đ buộc ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L trả lại phần đất tranh chấp có 105,1m² là thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Do đó, tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp và bị đơn có nơi cư trú tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa đất số 298, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ với lý do phần đất tranh chấp được cha ông Đ là ông Hồ Minh Q mua của ông bà Chín Đình T3 là cha mẹ của bà Nguyễn Thị B1 từ năm 1972 không làm giấy tờ mua bán. Đến năm 1980 thì giao lại cho ông Đ, bà N trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định làm bến nước và bến đò đưa khách qua sông (thường gọi là bến đò Tư Đền) cho đến năm 2017 thì không đưa đò nữa, phần đất ông Đ, bà N vẫn quản lý cho đến năm 2024 thì phát sinh tranh chấp; bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là do bà Bùi Thị Kim L mua của gia đình bà Nguyễn Thị B1 vào năm 1991 trên cơ sở là “Tờ nhượng đất lá” vào năm 1991, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L được cấp quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 298, phần đất đang tranh chấp thì do trước nhà của ông Đ, bà N nên bà L vẫn để cho ông Đ, bà N mượn để lấy nước phía dưới sông và làm bến đưa đò, đến năm 2024 thì phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Công văn số 186/CNKV24, ngày 12/12/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 xác định đối với phần diện tích đất đang tranh chấp có diện tích phần B (có diện tích 105,1m²) là thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa bà L và người đại diện theo ủy quyền cho rằng thời điểm năm 1991, khi bà L nhận chuyển nhượng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ từ bà Nguyễn Thị B1 thì ông Đ và bà N chưa quản lý phần đất tranh chấp và cũng chưa có bến đò đưa khách qua sông mà sau khi

bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau năm 1992) thì mới cho ông Đ, bà N mượn làm bến lấy nước và làm bến đò tự phát đưa khách qua sông, đến khoảng năm 2017 thì ngưng hoạt động. Tuy nhiên, theo chứng cứ bị đơn trực tiếp giao nộp là “Tờ nhượng đất lá” ngày 01/02/1991 có nội dung bà Bùi Thị B3 (tức bị đơn Bùi Thị Kim L) chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B1 03 công tằm điền “*Ranh dưới từ phía trên bến T, phía trên đến xẻo ranh chị T4 và anh Tám C...*”. Như vậy, lời trình bày của bà L là không phù hợp với thực tế bởi thời điểm bà L nhận chuyển nhượng thửa đất 298 từ bà B1 thì trên đất đã có bến đò của ông Đ, bà N và ranh giới đất khi chuyển nhượng cũng xác định từ phía bến Tư Đ1 theo “Tờ chuyển nhượng”.

Đồng thời, tại biên bản xác minh của Tòa án, ngày 15/4/2026, ông Trần Văn N2 là Trưởng Ban N3 xác định bản thân ông là người địa phương, sinh sống từ nhỏ đến nay gần với phần đất tranh chấp nên biết rõ, nguồn gốc đất trước đây là của cha mẹ là Nguyễn Thị B1 (U). Trước đây cha, mẹ của bà B1 trực tiếp quản lý đất tại thửa 298 và ông Đ1, bà N quản lý một phần (phần đang tranh chấp). Sau khi cha bà B1 chết thì để lại cho bà B1 quản lý; thời điểm này ông Đ1, bà N vẫn trực tiếp quản lý phần đang tranh chấp dùng làm bến đò đưa khách qua sông. Sau đó, đến năm 1991 thì bà B1 trực tiếp sang bán lại cho Bùi Thị Kim L, thời điểm này ông Đ1, bà N vẫn trực tiếp quản lý phần đất đang tranh chấp để làm bến đò.

Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 26/9/2024 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) xác định “*Xác minh được biết gia đình ông 4 Đền sử dụng phần đất này từ rất lâu, không ai tranh chấp*”; tại biên bản ghi lời khai ngày 26/3/2026 của Tòa án, bị đơn bà Bùi Thị Kim L cũng thừa nhận phần đất tranh chấp từ trước đến nay gia đình ông Đ1, bà N quản lý, sử dụng làm lối đi xuống phương tiện neo đậu cập mé sông và bến đò tự phát đưa rước mọi người ở xóm.

Thấy rằng: Tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định: “...Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” Do bà L và ông T không phải là người sử dụng đất ổn định, nên không phải đối tượng được xem xét cấp giấy chứng nhận phần diện tích 105,2m² (theo kết quả đo đạc), vì vậy, một phần giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng; thuộc trường hợp phải thu hồi (không thuộc trường hợp đình chính hoặc chỉnh lý biên động) theo điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024: “*Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: ... Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;...*”

Từ những phân tích nêu trên, đủ cơ sở xác định mặc dù phần diện tích đất tranh chấp 105,1m² nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 738061 do bà Bùi Thị L (Bùi Thị Kim L) đứng tên tại thửa 298, tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ nhưng ông T và bà L không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng mà thực tế ông Đ1 và bà N đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ

khoảng trước năm 1980, làm bến đò đưa khách qua sông cho đến năm 2017 thì ngưng hoạt động và tiếp tục quản lý phần bến nước trước nhà này cho đến nay là đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo Điều 236 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ phần đất tranh chấp nằm trong quyền sử dụng đất thuộc thửa 298 cấp cho bà Bùi Thị Kim L đứng tên, đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C; khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 220 Luật đất đai 2024 thì phần diện tích đất đang tranh chấp 105,1m²; thuộc một phần thửa đất số 298 nêu trên không đủ điều kiện tách thửa, đăng ký cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và bà N và ông Đ1, bà N cũng không có quyền sử dụng đất nào giáp ranh liền kề, cùng mục đích và thời hạn sử dụng đất với phần đất đang tranh chấp. Đồng thời tại phiên tòa, bà N cũng thừa nhận sau khi bến đò ngưng hoạt động từ năm 2017 thì phần đất để trồng trước nhà, gia đình bà chỉ quản lý chứ không trực tiếp sử dụng vào mục đích gì cụ thể. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên cũng như đảm bảo về điều kiện thi hành án cần buộc ông Đ1, bà N giao toàn bộ phần đất nêu trên cho ông T và bà L quản lý, sử dụng và ông T, bà L có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là cây trồng (01 cây dừa loại B) cho ông Đ1 và bà N.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2025 của Tòa án, xác định trên phần đất tranh chấp có một số bụi dừa nước và 01 cây dừa loại B. Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định hiện nay trên đất chỉ còn 01 cây dừa loại B, do ông Đ1 và bà N trực tiếp quản lý, thu hoạch từ trước đến nay. Ngoài ra, không có công trình kiến trúc gì khác. Căn cứ chứng thư định giá của Công ty cổ phần T5 ngày 10/4/2026 về giá trị của quyền sử dụng đất là 24.295.900 đồng và cây dừa loại B có giá trị là 2.840.000 đồng. Tổng cộng là 27.136.000 đồng. Như vậy, ông T và bà L có nghĩa vụ trả cho ông Đ1 và bà N tổng giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất (01 cây dừa loại B) là 27.136.000 đồng.

[6]. Xét yêu cầu yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 738061 (số vào sổ: 0000539) đối với phần đất có diện tích 105,1m² thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Xác nhận ngày 21/10/2024 của Công an huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) xác nhận tang thư nhân khẩu năm 2001 thể hiện bà Bùi Thị Kim L sinh năm 1959; Giấy khai sinh hai người con của bà khai năm 1985 thì tên Bùi Thị L, sinh năm 1960. Thửa 298 được cấp giấy chứng nhận cho bà Bùi Thị L và bà Bùi Thị Kim L là người trực tiếp sử dụng từ năm 1991 cho đến nay, do đó xác định bà Bùi Thị Kim L và bà Bùi Thị L theo giấy chứng nhận được cấp là cùng một người. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Kim L (Bùi Thị Kim L) do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp thì việc bà L được cấp quyền sử dụng đất là trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Bùi Kim L ký ngày 17/9/1991 kê khai trong hộ có 05 nhân khẩu, có 02 lao động chính; diện tích đất là 1.250m², loại đất lá, nguồn gốc mua của bà Nguyễn Thị B1. Sau đó, bà Bùi Thị Kim L được cấp quyền sử dụng phần đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 738061 (số vào sổ: 0000539). Theo kết quả trích lục hồ sơ địa chính thửa 298 cũng không thể hiện có biên bản xác minh, đo đạc thực

tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời trình bày của bà L tại phiên tòa, thời điểm năm 1991 khi được cán bộ phụ trách đất đai tại địa phương hỏi có làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B1 không thì bà đồng ý, đến năm 1992 thì bà được cấp giấy mà không có đo đạc hay cắm ranh mốc gì do chụp không ảnh và cấp đại trà vào thời điểm này. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L nhưng không thực hiện việc kiểm tra kê khai, không xem xét nguồn gốc, người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất là vi phạm quy định tại Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14-7-1989 của T6 là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [5] nêu trên thì việc hủy giấy là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L về việc buộc bà Lê Thị N và ông Hồ Minh Đ2 trả lại phần đất tranh chấp có 105,1m² là thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ trên cơ sở trước đây cho ông Đ1, bà N mượn. Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích nêu trên thì việc bị đơn được cấp quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 105,1m² là không đúng quy định. Do đó, yêu cầu của bị đơn là không phù hợp với quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự, khoản 10 Điều 11, Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024 nên không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [5] nêu trên thì để đảm bảo quyền và lợi, ích hợp pháp của các bên thì Hội đồng xét xử quyết định buộc ông Đ1, bà N giao toàn bộ diện tích đất trên cho bị đơn ông T, bà L được quyền sử dụng và bị đơn ông T, bà L có nghĩa vụ giao trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (01 cây dừa loại B) cho nguyên đơn ông Đ1, bà N.

[8]. Trên cơ sở đó, xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận một phần.

[9]. Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục hồ sơ địa chính, căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 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: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần giá trị tài sản trả cho nguyên đơn và án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà L và ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp 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 nên được miễn phần án phí phải chịu theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Điều 169 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 10 Điều 11, Điều 26 Điều 135, Điều 138, Điều 146, Điều 152, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 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; Điều 26 của .

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N về việc công nhận phần đất diện tích 105,1m² thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N, trong đó:

+ Nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N cùng có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp bờ rạch có số đo 7,03m; hướng Tây giáp lộ dal có số đo 6,09m; hướng Nam giáp thửa 284 có số đo 16,2m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 298 có số đo 16,06m và tài sản trên đất (01 cây dừa loại B).

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIV).

+ Bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L cùng có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N giá trị diện tích đất 105,1m²; thuộc một phần thửa đất số 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp bờ rạch có số đo 7,03m; hướng Tây giáp lộ dal có số đo 6,09m; hướng Nam giáp thửa 284 có số đo 16,2m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 298 có số đo 16,06m và tài sản trên đất là 01 cây dừa loại B với tổng số tiền là 27.136.000 đồng (Hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L còn phải trả lãi cho ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A 738061 (số vào sổ: 0000539) đối với phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp bờ rạch có số đo 7,03m; hướng Tây giáp lộ dal có số đo 6,09m; hướng Nam

giáp thửa 284 có số đo 16,2m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 298 có số đo 16,06m.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L về việc buộc ông Hồ Minh Đ2 và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 105,1m²; thuộc một phần thửa đất 298, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp N, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp bờ rạch có số đo 7,03m; hướng Tây giáp lộ dal có số đo 6,09m; hướng Nam giáp thửa 284 có số đo 16,2m; hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 298 có số đo 16,06m.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L phải chịu 12.253.080 đồng (Mười hai triệu hai trăm năm mươi ba nghìn không trăm tám mươi đồng) số tiền này bà N và ông Đ đã nộp xong nên ông T và bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ và bà N.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Minh Đ và bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị Kim L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật

7. 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, 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 (PGĐ, KT, TT và THA);
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Cơ quan THADS Thành phố Cần Thơ; Tp Cần Thơ;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hoàng Bảo