

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 9 – CÀ MAU **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2026/DS-ST

Ngày: 30/3/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Tuấn.

2. Ông Trần Văn Phước.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Hoàng Kha, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Dương Minh Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2024/TLST - DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1987 (có mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Văn P, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

2.2. Ông Dương Văn T, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T: ông Dương Văn P, sinh năm 1964 (có mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1987 (có mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.2. Bà Lưu Thị T1, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.3. Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.4. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.5. Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.6. Ông Hồ Văn V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.7. Ông Hồ Văn T4, sinh ngày 01/01/1985 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, Thành phố Cần Thơ.

3.8. Bà Hồ Thị T5, sinh ngày 20/3/1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, Thành phố Cần Thơ.

3.9. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau;

3.10. Ông Nguyễn Phú S1, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

3.11. Ông Nguyễn Hoàng T6, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.12. Ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh An Giang.

3.13. Bà Hồ Thị N2, sinh năm 1968 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.14. Bà Hồ Thị T7, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.15. Bà Hồ Thị Á, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.16. Ông Hồ Văn S2, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.17. Ông Hồ Văn M, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.18. Bà Hồ Thị T8, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.19. Bà Hồ Kim T9, sinh năm 1981 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Cà Mau.

3.20. Bà Hồ Kim E, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.21. Ông Hồ Văn Ú, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.22. Bà Lưu Thị Kim Đ, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.23. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.24. Bà Dương Thị T10, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.25. Ông Dương Văn L, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.26. Ông Dương Văn C, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.27. Bà Dương Thị V1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.28. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Văn V2, ông Dương Văn C, ông Dương Văn L, bà Dương Thị T10, bà Dương Thị H1, bà Lưu Kim Đ, bà Nguyễn Thị Thu B là ông Dương Văn P, sinh năm 1964 (có mặt). Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.29. Bà Cao Thị T11, sinh năm 1967 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

3.30. Chủ tịch ủy ban nhân dân xã N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 12 năm 2023 và đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2023 cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Vào ngày 24/10/1997, ông có nhận chuyển nhượng phần đất vuông và phần đất biên lá (là phần đất tranh chấp ranh hiện nay giữa ông và ông P) từ ông P (ông P nhận chuyển nhượng đất từ ông Y) với giá 11 chỉ vàng 24K.

Trong đó, miếng đất vuông là 10 chỉ vàng 24K và miếng đất biên lá là 1 chỉ vàng 24K nhưng trong giấy tay không ghi rõ mà chỉ ghi tổng giá trị chuyển nhượng là 11 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, sau khi mua đất của ông P thì ông tiến hành cất nhà trên phần biên lá nhưng ông Y ngăn cản và nói phần đất biên lá là của ông Y và không cho ông sử dụng nên buộc lòng ông phải mua lại từ ông Y vào năm 1999 với giá 0,5 chỉ vàng 24K. Phần đất ông mua từ ông Y chính là phần đất mà ông P và ông đang tranh chấp ranh, phần đất này có kích thước 36m x dài từ mé lộ ra đến sông. Khi chuyển nhượng không đo đạc mà chỉ ước lượng về kích thước. Khi ông Y ngăn cản việc ông cất nhà thì ông có báo với ông P nhưng ông P im lặng không trả lời. Do ông không hiểu biết nên cũng không biết khởi kiện tại Toà án. Hiện trạng phần đất biên lá hiện nay ông có cất nhà ở, trồng một số cây trồng, còn một phần ông P đã lấn chiếm mức thành một phần cái đìa để nuôi tôm. Khi ông P lấn đất của ông thì ông có ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên khởi kiện tại Toà án. Trước khi ông P lấn đất của ông thì hiện trạng phần đất lấn là đất vườn, ông có trồng một số cây như bạch đằng... Đến năm 2022, ông P kê sảng mức đất lấn qua đất của ông tạo thành một phần cái ao của ông P.

Nay ông yêu cầu ông P trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có kích thước 5m x 30m và bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn. Đồng thời, ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Ngoài ra, ông còn tranh chấp với ông T một phần đất liền ranh với phần đất biên lá mà ông mua từ ông Y. Phần đất mà ông tranh chấp với ông T cũng có nguồn gốc là đất biên lá của ông Nguyễn Văn Y. Năm 1999, ông nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất biên lá của ông Y phần còn lại thì ông Y cho ông Nguyễn Ngọc Vạn . Đến năm 2002, ông V3 chuyển nhượng lại cho ông phần đất mà ông Y cho ông V3 với giá 500.000 đồng. Hai lần nhận chuyển nhượng đất ông đều có lập giấy tay và đã cung cấp cho Toà án. Giữa phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông Y và phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông V3 có cây Dáng Ngựa làm ranh. Hiện nay, ông đã chặt cây này nhưng vẫn còn lại gốc cây làm ranh. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V3 và ông Y thì không tiến hành đo đạc. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V3 thì ông có sử dụng đất để trồng cây một thời gian. Đến năm nào ông không nhớ gia đình ông T lấn chiếm phần đất của ông. Khi ông T đào đường mương lấn chiếm đất của ông thì ông có ngăn cản và có gửi đơn đến chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết nên tranh chấp cho đến nay. Tuy nhiên,

ông không có chứng cứ gì để chứng minh về việc khi ông T sử dụng đất ông có ngăn cản và có yêu cầu địa phương giải quyết.

Nay ông yêu cầu ông T trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có kích thước dài 29,7m x ngang 25,3m tọa lạc ấp X, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 20/11/2025, ông S có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh.

Bị đơn ông Dương Văn P trình bày: Ông không nhớ thời gian cụ thể, chỉ nhớ trước năm 2000 ông có chuyển nhượng cho ông S phần đất vuông với giá 11 chỉ vàng 24K. Ông không rõ diện tích phần đất là bao nhiêu nhưng ông nhớ khi đó có ghi rõ kích thước và vị trí của phần đất (sang hết phần đất). Do lâu quá ông không nhớ kích thước cụ thể nhưng có nhớ vị trí là có cạnh giáp đất bà T11, cạnh giáp ông Dương Văn L1, cạnh giáp 2 Đầu và cạnh giáp lộ đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông S sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp gì. Ông chỉ chuyển nhượng phần đất vuông cho ông S chứ không chuyển nhượng phần đất biên như ông S trình bày vì phần đất biên là của ông Y chứ không phải của ông. Nguồn gốc phần đất vuông ông chuyển nhượng cho ông S là của ông Y chuyển nhượng cho ông. Ông Y có phần đất vuông và phần đất biên nhưng ông chỉ nhận chuyển nhượng phần đất vuông, không nhận chuyển nhượng phần đất biên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Y thì ông sử dụng đất được khoảng 4 năm thì chuyển nhượng lại cho ông S. Theo ông được biết, sau này ông Y cũng chuyển nhượng phần đất biên cho ông S. Cả ông và ông Y đều chưa từng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất vuông mà ông chuyển nhượng cho ông S. Sau khi ông S nhận chuyển nhượng đất của ông thì tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông thì ông S chưa bao giờ gặp ông để nói chuyện về hợp đồng chuyển nhượng đất như ông S trình bày. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông S thì không lập thành văn bản mà lấy giấy chuyển nhượng đất mà ông Y chuyển nhượng cho ông, lật mặt sau lại ghi bằng 11 chỉ vàng và ông ký tên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì không ai chứng kiến nhưng khi giao vàng thì có ông Trần Ngọc L2, địa chỉ: Ấp X, xã N chứng kiến vì khi đó ông S giao cho ông L2 10 chỉ để khấu trừ nợ cho ông còn ông chỉ nhận được 1 chỉ vàng. Tờ nhượng đất đề ngày 24/10/1997 không phải giấy chuyển nhượng đã lập vào thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông S như

ông nói trên. Chữ ký và chữ viết tại mục người làm tờ trong tờ nhường đất đề ngày 24/10/1997 cũng không phải chữ ký và chữ viết của ông.

Phần đất biên mà ông S nhận chuyển nhượng từ ông Y giáp với phần đất biên mà cha mẹ vợ ông là ông Hồ Văn T12 và bà Trương Thị U' (đã chết) cho vợ chồng ông từ năm 1991 đến nay. Khi cho đất thì cha ông chỉ nói miệng, không lập thành văn bản nhưng vợ chồng ông đã sử dụng ổn định hơn 30 năm nay. Giữa hai phần đất có đường mương làm ranh. Đường mương này kéo dài từ sông qua nhiều phần đất vuông là đường mương chung của cả xóm để làm đường kéo lá. Hiện nay đường mương này đã bị lấp nhưng đoạn từ mí lộ xuống sông vẫn còn. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông S về việc buộc ông trả lại cho ông S phần đất lần chiếm có kích thước 5m x 30m và bồi thường cho ông S số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn. Đồng thời, ông S yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông S và ông đối với phần đất biên lá và buộc ông trả cho ông S số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông S giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Ông không có hành vi lấn chiếm đất như ông S trình bày.

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông khai phá từ trước năm 1975 mà có. Sau khi khai phá, cha mẹ ông trồng lá. Đến năm 1993 hoặc 1994, cha mẹ ông cho lại vợ chồng ông để canh tác, cất nhà ở. Sau khi được cha mẹ cho đất, ông và vợ ông là Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1977 cùng canh tác ổn định cho đến năm 2018 thì ông S cho rằng ông chiếm đất của ông S nên hai bên tranh chấp cho đến nay. Hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 căn nhà tình thương đã bị hư hỏng, chỉ còn khung sườn và 01 căn nhà cấp 4 cùng một số cây trồng. Ngoài ra, trên phần đất không còn tài sản nào khác. Ngoài phần đất nêu trên giữa ông và ông S còn tranh chấp ranh đất. Cặp phần đất tranh chấp mà ông đang cất nhà ở và phần đất không tranh chấp của ông S, giữa 02 phần đất có 01 con mương nhỏ làm ranh. Con mương là do ông đào trên đất của ông để làm ranh nhưng ông S lại cho rằng con mương là của ông S nên hai bên tranh chấp từ năm 2018 đến nay. Phần đất mương có cùng nguồn gốc với phần đất ông đang cất nhà ở mà ông S tranh chấp. Cha mẹ ông cho vợ chồng ông phần đất biên cất nhà ở sau đó ông đào một phần diện tích đất thành mương để làm ranh. Nay ông S yêu cầu ông trả lại cho ông S phần đất có kích thước dài 29,7m x ngang 25,3m (bao gồm luôn phần đất ranh) thì ông không đồng ý. Vì các phần đất này là đất cha mẹ ông cho ông chứ không phải đất của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị T1 trình bày: Bà là di ruột ông Dương Văn T và Dương Văn P. Giữa bà và ông Nguyễn Văn S3 không có quan hệ thân thuộc mà chỉ là người cùng xóm. Ông S là người nội khác đền và nhận chuyển nhượng phần đất biên là của ông Y và ông Vạn có vị trí 01 cạnh

giáp lệ đất, 01 cạnh giáp ông P, 01 cạnh giáp sông và 01 cạnh giáp đất ông Tư lược, phần đải biển mà ông S tranh chấp với ông thông là thuộc phần đất trước đây của ông Y cho ông vạn và ông vạn sang lại cho ông sĩ, sau đó ông sĩ nhận chuyển nhượng đất có sử dụng trồng cây nhưng sau đó hai lên xảy ra tranh chấp vì ông S lấn qua ranh của ông T xảy ra mâu thuẫn và đã lấn qua đất của ông P nên xảy ra mâu thuẫn tranh chấp... Gia đình bà đã cách tác cái phần đất tranh chấp khoảng 40 năm. Các phần đất này là của gia đình bà. Lúc trước phần đất tặng cho bà Bảy Q1 là mẹ của ông Y sau này ông Y sang lại ông S còn phần đất còn lại là bà sang chuyển nhượng cho bà Cao Thị T11 sau này bà T11 sang cho ông P. Còn về ông T lúc trước là một phần đất thẳng xuống sông nhưng sau này ông S lấn qua.

Hiện nay, bà không quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Bà cũng không biết ai là người đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì phần đất không còn là của gia đình bà nên bà không đặt ra tranh chấp hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T11 trình bày: Việc ông P xác định phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông S và ông P là do cha mẹ vợ ông P nhận chuyển nhượng từ bà là do nhầm lẫn. Phần cha mẹ vợ ông P nhận chuyển nhượng từ bà là phần giáp ranh phía sau (phần đất vuông) chứ không phải phần đất tranh chấp (phần đất biển). Đó đó, bà không liên quan gì trong vụ án. Bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án đưa bà ra khỏi vụ án. Ngoài ra, bà không còn trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T5, ông Hồ Văn T2, bà Hồ Thị T13, ông Hồ Văn T4 trình bày tại bản tự khai: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông S và ông P là của cha mẹ vợ ông P khai phá và cho lại vợ chồng ông P. Tuy nhiên, không rõ lý do gì phần đất vẫn do cha ông bà đứng tên nhưng ông bà không rõ hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai đang quản lý vì ông bà chưa từng thấy. Việc ông P xác định phần đất tranh chấp với ông S là do cha mẹ vợ ông P nhận chuyển nhượng từ bà T11 là do nhầm lẫn. Phần đất nhận chuyển nhượng từ bà T11 là phần đất vuông phía sau. Nay phía ông S và ông P tranh chấp ranh ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì không còn liên quan đến ông bà. Ông bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc ông N3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp giữ ông S với ông P và ông T. Vì đất này không phải đất của gia đình ông bà. Mọi văn bản tố tụng Tòa án cứ giao lại cho mẹ ông bà là bà T1 hoặc anh ông bà là ông T2 và bà T1 hoặc ông T2 sẽ thông báo lại cho ông bà. Đồng thời, ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình vụ án do bận công việc không tham gia được. Ngoài ra, ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị D, bà Hồ Thị N2, bà Hồ Thị T7, bà Hồ Thị Á, ông Hồ Văn S2, bà Hồ Thị T8, bà Hồ Thị T14, bà Hồ Thị Kim E trình bày tại bản tự khai: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông S và ông P là của cha mẹ ông bà khai phá mà có. Sau đó, cho lại vợ chồng ông P. Ông P xác định phần đất này cha mẹ ông bà nhận chuyển nhượng từ bà T11 là do nhầm lẫn. Phần cha mẹ ông bà nhận chuyển nhượng từ bà T11 là phần giáp ranh phía sau (phần đất vuông) chứ không phải phần đất tranh chấp (phần đất biên) Tuy nhiên, không rõ tại sao ông N3 lại là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay phía ông S và ông P tranh chấp ranh ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì phần đất là do cha mẹ ông bà đã cho vợ chồng ông P nên vợ chồng ông P toàn quyền quyết định, không còn liên quan đến ông bà. Đồng thời, ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình vụ án do bận công việc không tham gia được. Mọi văn bản tố tụng Tòa án cứ tổng đạt cho ông P và ông P sẽ thông báo lại cho ông bà. Ngoài ra, ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hoài N1, anh Nguyễn Phú S1 trình bày tại biên bản lấy lời khai: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông S và ông P là của ông bà ngoại khai phá mà có. Sau đó, ông bà ngoại các ông cho lại vợ chồng ông P. Ông P xác định phần đất này ông bà ngoại các ông nhận chuyển nhượng từ bà T11 là do nhầm lẫn. Phần đất nhận chuyển nhượng từ bà T11 là phần giáp ranh phía sau phần đất tranh chấp chứ không phải phần đất tranh chấp. Nay, ông S và ông P tranh chấp thì các ông không có ý kiến hay yêu cầu gì vì phần đất là do ông bà Ngoại các ông đã cho vợ chồng ông P nên vợ chồng ông P toàn quyền quyết định không còn liên quan đến các ông.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim Đ, bà Dương Thị H1, bà Dương Thị T10, ông Dương Văn L, ông Dương Văn C, bà Dương Thị V1, bà Nguyễn Thị Thu B là ông Dương Văn P trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T. Phần đất ông T đang quản lý, sử dụng là do cha mẹ cho nên vợ chồng ông T toàn quyền quyết định. Các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị H, ông Hồ Văn V, ông Nguyễn Văn S4, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn Ú, Ủy ban nhân dân xã N không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phú Q xác định giữ nguyên lời trình bày của ông Nguyễn Văn S trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, ông Q xác định ông S yêu cầu vợ chồng ông T giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 660m² và yêu cầu vợ chồng ông P, bà T7 giao trả phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 199,5m². Ngoài

ra, ông Q2 cũng xác định ông S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh. Ông Q xác định các tài sản có trên phần đất tranh chấp với ông T thì chỉ có 01 cây dừa lớn là do phía ông S trồng.

Bị đơn ông Dương Văn P và ông Dương Văn T xác định đồng ý với việc ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với phần yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu các ông giao trả các phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn T2 và bà Hồ Thị T7 xác định giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không bổ sung thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Dương Văn T và ông Dương Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Dương Văn P và bà Hồ Thị T7 giao trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 1,7m² và phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 3,2m²; Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B giao trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3m²; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Hồ Văn N3 theo Quyết định số 171/QĐ-UB ngày 16/4/1995 đối với thửa đất số 0139, tờ bản đồ số 5 (theo hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993), địa chỉ đất: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau. Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Dương Văn T và ông Dương Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 215, tờ bản đồ số 5, diện

tích 509,7m² và phần đất toạ lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 5, diện tích 169,6m² cùng phần đất toạ lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 5, diện tích 25,0m²; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngày 10 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Văn S nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Dương Văn P. Đồng thời, ngày 23 tháng 01 năm 2024, ông Nguyễn Văn S nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Dương Văn T. Khi khởi kiện ông P và ông T cư trú tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau. Do vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lưu Thị T1, Hồ Văn T2, Hồ Thị T13, Hồ Văn T4, Hồ Thị T5, Hồ Thị D, Nguyễn Hoài N1, Nguyễn Phú S1, Hồ Thị D, Hồ Thị N2, Hồ Thị Á, Hồ Văn S2, Hồ Thị T8, Hồ Thị T14, Hồ Kim E có văn bản xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Thị H, Hồ Văn V, Nguyễn Hoàng T6, Hồ Văn M, Hồ Văn Ú và Chủ tịch ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Cà Mau đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Y1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số

tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh. Việc ông S rút một phần yêu cầu khởi kiện là do ông S hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh.

[4] xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Dương Văn P giao trả cho ông phần đất lấn chiếm.

[4.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích như sau:

* Phần đất tranh chấp thứ nhất (cặp mé sông) có vị trí, có vị trí, số đo như sau:

Hướng đông giáp kênh bông bênh có số đo 9,4m;

Hướng tây giáp lộ bê tông có số đo 9,4m;

Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn P có số đo 3m;

Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S là 3m;

Diện tích: 28,2m², hiện trạng đất trống.

* Phần đất tranh chấp thứ hai có vị trí, số đo như sau:

Hướng đông giáp lộ bê tông có số đo 9,4m

Hướng tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn P có số đo 3m và giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S có số đo 6,5m;

Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn P có số đo 34,3m;

Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S là 10,8m và 22,9m;

Diện tích: 171,3m² (trong đó có 65,7m² thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông), hiện trạng đất trống.

Tại phiên toà các đương sự đều thống nhất với kết quả đo đạc thực tế nêu trên. Tại văn bản số 607/CNVPĐKĐĐ ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định hai phần đất nêu trên thuộc một phần thửa 0139, tờ bản đồ số 5 do ông Hồ Văn N3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo ông S xác định hai phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông Y chuyển nhượng lại cho ông vào năm 1999. Phía bị đơn, ông Dương Văn P không đồng ý với lời trình bày của ông S mà xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ vợ ông cho vợ chồng ông. Ngoài lời trình bày, ông S cũng không có chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc phần đất là của ông Y chuyển nhượng lại cho ông S. Do đó, không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Y chuyển nhượng cho ông S như ông S hay là của cha mẹ vợ ông P cho vợ chồng ông P.

[4.3] Về quá trình sử dụng đất: Ông S xác định trước đây hiện trạng hai phần đất tranh chấp là đất vườn và ông có trồng một số cây trên phần đất nhưng đến năm 2022, ông P thuê sáng mức mức thành ao lán chiếm phần đất để sử dụng cho đến nay. Ông S cũng xác định khi ông P lấn chiếm đất thì ông có ngăn cản và báo chính quyền địa phương. Tuy nhiên, ông P không thừa nhận và ông S cũng không có chứng cứ gì chứng minh về quá trình sử dụng đất của mình.

[4.4] Tuy nhiên, tại văn bản 607/CNVPĐKĐĐ ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định theo bản đồ địa chính xã N thành lập năm 2009, phần đất tranh chấp thứ 2 có diện tích 171,3m² thì có 169,6m² thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Dương Văn P kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có 1,7m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Nguyễn Văn S kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất tranh chấp có diện tích 28,2m² thì có 25m² thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Dương Văn P kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc kê khai đứng tên sổ mục kê và có 3,2m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Nguyễn Văn S kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc kê khai sổ mục kê là do các đương sự tự đăng ký kê khai. Mặc dù các đương sự chưa thống nhất ranh nhưng sau một quá trình sử dụng, các đương sự đã tự xác định ranh để đăng ký kê khai trên sổ mục kê. Do đó, có cơ sở xác định trong 02 thửa đất tranh chấp nêu trên có một phần diện tích thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

[4.4] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Dương Văn P. Buộc ông Dương Văn P và bà Hồ Thị T7 giao trả cho ông

Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N các phần đất có vị trí, kích thước cụ thể như sau:

Phần đất thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 1,7m² có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh 0,7m; hướng tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 0m; Hướng nam giáp phần còn lại của phần đất tranh chấp cạnh 5,04m; Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh dài 5,24m.

Phần đất thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 1,7m² có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp rạch Bùng Binh cạnh 1,2m; hướng tây giáp đường bê tông cạnh 0,9m; Hướng nam giáp không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 3m; H2 bắc giáp phần đất giáp phần còn lại của phần đất tranh chấp cạnh dài 3m.

[5] xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Dương Văn T giao trả cho ông phần đất lấn chiếm.

[5.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích như sau:

Hướng đông giáp đường bê tông có số đo 1,6m;

Hướng tây giáp phần đất không tranh chấp do ông Dương Văn T đang quản lý, sử dụng có số đo 19m;

Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp do ông Nguyễn Văn S đang quản lý, sử dụng có số đo 30,1m + 18,5m + 7,1m;

Hướng bắc giáp phần đất bà Lưu Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo là 40,9m;

Diện tích: 660m². Hiện trạng phần đất tranh chấp do vợ chồng ông T, bà B quản lý, sử dụng có các tài sản gồm: 02 cây dừa lớn do ông Nguyễn Văn S trồng; 01 căn nhà chính có kích thước 4,9m x 8.1 m, có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, móng bê tông, nền gạch hoa mái tol lạnh, tường xây sơn mặt trong; 01 mái che có kích thước 3,1m x 4,2m kết cấu cột bê tông đỡ mái cây gỗ địa phương, mái tol Fibroximent, nền Xi măng; 01 mái che có kích thước 22m x 2,4m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, đỡ mái cây gỗ địa phương, mái tol lạnh, nền xi măng; khung sườn nhà bê - tông của căn nhà có kích thước 4,7m x 6,5m các công trình xây dựng trên đất là do vợ chồng ông T, bà B xây dựng; 07 cây dừa nhỏ do vợ chồng ông T trồng; 05 cây tràm bông vàng loại lớn và 09 cây tràm vườn do ông T trồng.

[5.2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo ông S xác định phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông V3 chuyển nhượng lại cho ông. Phía bị đơn, ông Dương Văn T không đồng ý với lời trình bày của ông S mà xác

định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông cho vợ chồng ông. Ngoài lời trình bày, ông S và ông T đều không có chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc phần đất như mình trình bày. Do đó, không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông V3 chuyển nhượng cho ông S như ông S hay là của cha mẹ ông T cho vợ chồng ông T.

[5.3] Về quá trình sử dụng đất: Ông S xác định trước đây hiện trạng phần đất tranh chấp là đất vườn và ông có trồng một số cây trên phần đất nhưng không nhớ năm nào, nhà nước cho vợ chồng ông T căn nhà tình thương nên vợ chồng ông T đã lấn chiếm phần đất để sử dụng cho đến nay. Hiện nay căn nhà tình thương đã hư hỏng và vợ chồng ông T đã cất lại căn nhà khác và có trồng một số cây trồng trên phần đất tranh chấp. Ông S cũng xác định khi ông T lấn chiếm đất thì ông có ngăn cản và báo chính quyền địa phương. Tuy nhiên, ông P không thừa nhận và ông S cũng không có chứng cứ gì chứng minh về quá trình sử dụng đất của mình.

[5.4] Tuy nhiên, tại văn bản 607/CNVPĐKĐĐ ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định theo bản đồ địa chính xã N thành lập năm 2009, phần đất tranh chấp có diện tích 660m² thì có 509,7m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 5 do hộ bà Lưu Thị Đ kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có 150,3m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 5 do hộ ông Nguyễn Văn S kê khai trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc kê khai sổ mục kê là do các đương sự tự đăng ký kê khai. Mặc dù các đương sự chưa thống nhất ranh nhưng sau một quá trình sử dụng, các đương sự đã tự xác định ranh để đăng ký kê khai trên sổ mục kê. Do đó, có cơ sở xác định trong phần đất tranh chấp nêu trên có một phần diện tích thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

[5.4] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Dương Văn T. Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B giao trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N Phần đất thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,3m² có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 17,5m; hướng tây giáp phần đất tranh chấp còn lại cạnh 17,48m; Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 5,65m; Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại cạnh dài 11,87m.

Tại văn bản 607/CNVPĐKĐĐ ngày 25/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định các phần đất tranh chấp giữa ông S với ông T và ông P thuộc một phần thửa 0139, tờ bản đồ số 5 do ông Hồ Văn N3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông Hồ Văn N3 đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Văn N3 xác định các phần đất tranh chấp

không phải đất của gia đình ông N3 nhưng không biết tại sao ông N3 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, gia đình họ chưa từng sử dụng các phần đất này. Vì vậy, không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án. Như vậy, việc ông Hồ Văn N3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp sai đối tượng. Do đó, Hội đồng xét xử cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Hồ Văn N3 đối với thửa đất số 0139, tờ bản đồ số 5 (theo hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993), địa chỉ đất: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên căn cứ theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần yêu cầu mình không được chấp nhận và bị đơn phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 2.704.500 đồng; ông Dương Văn P phải chịu chi phí tố tụng là 18.800 đồng; ông Dương Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 576.700 đồng. Ông Nguyễn Văn S đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.300.000 đồng. Buộc ông Dương Văn T hoàn trả cho ông S số tiền 576.700 đồng và buộc ông Dương Văn P hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 18.800 đồng.

[7] Về án phí:

Án phí dân sự không có giá ngạch: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận một phần bị đơn ông Dương Văn P và ông Dương Văn T mỗi người phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tạm ứng án phí và án phí.

[8] Từ những phân tích trên chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cà Mau.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 32a, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 217, 218, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các điều 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng

12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Dương Văn T và ông Dương Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Dương Văn P và bà Hồ Thị T7 giao trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N các phần đất có vị trí, kích thước cụ thể như sau:

Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích $1,7m^2$ có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh 0,7m; hướng tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 0m; H2 nam giáp phần còn lại của phần đất tranh chấp cạnh 5,04m; Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh dài 5,24m.

Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích $3,2m^2$ có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp rạch Bùng Binh cạnh 1,2m; hướng tây giáp đường bê tông cạnh 0,9m; Hướng nam giáp không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 3m; H2 bắc giáp phần đất giáp phần còn lại của phần đất tranh chấp cạnh dài 3m.

1.2. Buộc ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Thu B di dời 03 cây dừa nhỏ, 02 cây tràm bông vàng lớn, 03 cây tràm vườn nhỏ để giao trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ số 5, diện tích $150,3m^2$ có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 17,5m; hướng tây giáp phần đất tranh chấp còn lại cạnh 17,48m; Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 5,65m; Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại cạnh dài 11,87m.

1.3 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Hồ Văn N3 theo Quyết định số 171/QĐ-UB ngày 16/4/1995 đối với thửa đất số 0139, tờ bản đồ số 5 (theo hồ sơ địa chính xã N thành lập năm 1993), địa chỉ đất: Ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu tại mục 1.1 và mục 1.2 của bản án.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Dương Văn T và ông Dương Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các phần đất, cụ thể:

2.1 Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 215, tờ bản đồ số 5, diện tích $509,7m^2$ có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh 1,6m, giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn S5 cạnh

1,0m, giáp phần đất tranh chấp thuộc thửa 227 cạnh 17,48m; hướng tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn T cạnh 19,0m; Hướng nam giáp phần không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 24,45m, giáp phần đất không tranh chấp nằm trong thửa 227 cạnh 11,87m; Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp của bà Lưu Thị Đình C1 dài 40,9m.

2.2. Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 5, diện tích 169,6m² có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh 8,7m; hướng tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn P cạnh 3,0m, giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh 6,5m; H2 nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Văn P cạnh 34,3m; H2 bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn S cạnh dài 22,9m, giáp phần đất tranh chấp thuộc thửa 227 cạnh 5,04m.

2.3. Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã N, tỉnh Cà Mau thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 5, diện tích 25,0m² có vị trí kích thước: Hướng Đông giáp rạch Bùng Binh cạnh 8,2m; hướng tây giáp đường bê tông cạnh 8,5m; Hướng nam giáp không tranh chấp của ông Dương Văn P cạnh 3m; H2 bắc giáp phần đất giáp phần còn lại của phần đất tranh chấp cạnh dài 3m.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1997 giữa ông và ông P đối với phần đất biên lá và buộc ông P trả cho ông số vàng chuyển nhượng phần biên lá là 1 chỉ vàng 24K, bồi thường cho ông giá trị chênh lệch theo giá thị trường với số tiền là 180.000.000 đồng. Đồng thời, ông cũng xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P bồi thường cho ông số tiền 2.000.000 đồng để lấp đất trả lại hiện trạng ban đầu là đất vườn đối với phần đất tranh chấp ranh.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 2.704.500 đồng; ông Dương Văn P phải chịu chi phí tố tụng là 18.800 đồng; ông Dương Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 576.700 đồng. Ông Nguyễn Văn S đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.300.000 đồng. Buộc ông Dương Văn T hoàn trả cho ông S số tiền 576.700 đồng và buộc ông Dương Văn P hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 18.800 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Buộc ông Dương Văn P và ông Dương Văn T mỗi người phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn tạm ứng án phí và án phí.

6. 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 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.

7. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 9 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Lệ Thu