TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2025/DS-ST
Ngày 12-9-2025
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 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoài Phong

Ông Châu Trung Trực

- Thư ký phiên tòa: Bà phạm Cẩm Tú là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 686/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Khóm A, xã ĐD, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Tạ Văn T; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đặng Thị B; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Tạ Văn K; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

3. Anh Tạ Văn T; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Tạ Như L; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Trương Bé H; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

6. Chị Nguyễn Mỹ Hi; địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

7. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Việt Nam – chi nhánh ĐD – Cà Mau.

Tại phiên tòa, bà H, anh H và ông T có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Nguyễn Văn H, ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H thống nhất trình bày: Khoảng năm 1973, ông C, bà H được cụ Tạ Phước N và cụ Nguyễn Thị N (cha mẹ ông C) cho một phần đất diện tích 14.650m^2 đã được cấp quyền sử dụng năm 1999 thuộc thửa 0710 tờ bản đồ số 06 bản đồ 299 tọa lạc ấp CĐ, xã TT (nay thuộc ấp TĐ, xã Trần Phán). Ngoài ra, cụ N có cho một phần đất thổ cư diện tích 4.536m^2 (ngang 63m, dài 72m) và 07 công đất nhưng do gia đình khó khăn nên chưa làm thủ tục cấp quyền sử dụng nhưng vẫn sử dụng ổn định cho đến nay. Đến khi nguyên đơn làm thủ tục cấp quyền sử dụng thì phát sinh tranh chấp với bị đơn do không thống nhất ranh.

Tại đơn khởi kiện, ông C, bà H yêu cầu ông T trả 02 phần đất: Phần đất mặt tiền diện tích 1.260m^2 và phần đất mặt hậu diện tích 630m^2.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/01/2025, ông C, bà H yêu cầu ông T trả lại 03 phần đất: Phần đất thứ nhất diện tích 71,3m^2; phần đất thứ hai diện tích 2.192,5m^2 và phần đất thứ ba diện tích 400,5m^2 cùng tọa lạc ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau.

Ngày 29/4/2025, ông C, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N với ông C ngày 11/3/1997 đối với phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 2.240,9m^2. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Kim T; hướng Tây giáp đất ông Tạ Văn T; hướng Nam giáp sông Nhị Nguyệt và hướng Bắc giáp đất ông T và yêu cầu ông T trả lại phần đất nêu trên.

Ông Tạ Văn T và anh Tạ Văn K thống nhất trình bày: Phần đất ông T đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Tạ Phước N và cụ Nguyễn Thị N (cha mẹ ông T) cho, đến năm 1999 ông T được cấp quyền sử dụng diện tích 27.650m^2 thuộc thửa 007, 009 tờ bản đồ số 06 bản đồ 299 tọa lạc ấp CĐ, xã TT (nay thuộc ấp TĐ, xã TP). Sau khi được cấp quyền sử dụng, ông T có cho ông C, bà H một phần đất ngang 21m, dài 24m cặp phần đất bà Nguyễn Kim Th và con ông C đã xây dựng nhà cây gỗ địa phương sinh sống một thời gian thì không còn sinh sống.

Nay, ông T và anh K đồng ý trả cho ông C, bà H phần đất ngang 21m, dài 24m cặp phần đất bà Nguyễn Kim T do trước đây đã cho ông C, ngoài ra không đồng ý trả theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh ĐD – Cà Mau trình bày: Ngân hàng không yêu cầu khởi kiện độc lập đối

với ông T, nếu sau này ông T vi phạm nghĩa vụ sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác và xin từ chối tham gia xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa,

Anh Nguyễn Văn H, ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H thống nhất trình bày: Nguyên đơn yêu cầu phía ông T trả lại phần đất diện tích 2.741,4m^2 tọa lạc ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau. Rút yêu cầu phía ông T trả lại phần đất diện tích 71,3m^2 do hai bên đã thỏa thuận xong.

Ông Tạ Văn T trình bày: Ông đồng ý trả cho nguyên đơn phần đất ngang 21m tính từ phần đất giáp ranh đất ông T (bà T vợ ông T đang sử dụng) đo qua phần đất ông đứng tên, dài 24m tính từ mí lộ xi măng đo vào trong hậu đất 24m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H. Buộc phía ông T trả cho ông C, bà H phần đất ngang 21m tính từ phần đất giáp ranh ông T (bà Th đang sử dụng) đo qua, dài 24m tính từ mí lộ xi măng đo vào trong hậu 24m. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông C, bà H về việc yêu cầu ông T trả lại phần đất diện tích 71,3m^2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C, bà H và ông T không phải chịu. Chi phí tố tụng: Ông C, bà H và ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Đặng Thị B, anh Tạ Văn T, anh Tạ Như L, chị Trương Bé H và chị Nguyễn Mỹ Hi đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Đặng Thị B, anh Tạ Văn K, anh Tạ Văn T, anh Tạ Như L, chị Trương Bé H và chị Nguyễn Mỹ Hi đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh ĐD – Cà Mau có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 71,3m^2: Phía nguyên đơn xin rút yêu cầu bị đơn trả phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 71,3m^2 do hai bên đã thống nhất ranh, xét thấy: Việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2024 và mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 27/11/2024 thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích 2.741,4m^2 tọa lạc ấp TĐ, xã TP, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Kim T; hướng Tây giáp đất ông Tạ Văn T; hướng Nam giáp sông Nhị Nguyệt và hướng Bắc giáp đất ông T. Trên đất tranh chấp có một khu mộ, một bụi tre, dừa nước và một số cây tạp. Ông C và ông T thống nhất giá trị đất 80.000đ/m^2,

nếu Tòa án giao đất cho đương sự nào thì đương sự đó được quyền sử dụng các tài sản trên đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu phía ông T trả lại phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thựa tế 2.741,4m^2, thấy rằng:

Nguồn gốc phần đất ông C và ông T đang quản lý, sử dụng là của cụ Tạ Văn N và cụ Nguyễn Thị N, ngày 10/3/1997 cụ N cho hai ông mỗi người phần đất diện tích 15.200m^2, phần còn lại 5 công, cho mỗi người 2.500m^2 nhưng mỗi người phải trả cho cụ N 05 chỉ vàng 24k tại Biên bản hòa giải về việc chia đất cho con trai. Đến ngày 11/3/1997, cụ N lập Biên bản chia đất cho ông T và ông Ch nội dung: Ông T được cho phần đất từ lộ xe đến đìa chuối diện tích 9.000m^2. Ông C được cho phần đất từ Lung Độn đến đích đìa chuối diện tích 9.000m^2. Đến ngày 26/3/1999, ông C và ông T được cấp quyền sử dụng, ông C được cấp phần đất diện tích 14.650m^2, ông T được cấp phần đất diện tích 27.650m^2.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong phần đất 2.500m^2 cụ N cho ông C, nhưng theo Biên bản hòa giải về việc chia đất cho con trai ngày 10/3/1997 không xác định vị trí phần đất cho ông C. Hơn nữa đến ngày 11/3/1997 cụ N đã chia toàn bộ phần đất của cụ cho ông T và ông C tại Biên bản chia đất, có nội dung: Ông T được cho phần đất từ lộ xe đến đìa chuối. Ông C được cho phần đất từ Lung Độn đến đích đìa chuối (giáp phần đất cho ông T).

Trên thực tế, ông C và ông T đã được cấp quyền sử dụng đất cùng thời điểm ngày 26/3/1999 theo như nội dung Biên bản chia đất ngày 11/3/1997. Hai ông đã sinh sống ổn định trên phần đất từ khi được cấp quyền sử dụng đến trước khi nguyên đơn làm thủ tục cấp quyền sử dụng mới phát sinh tranh chấp. Theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 27/11/2024, phần đất tranh chấp nằm trong quyền sử dụng đất của ông T.

Tại phiên Tòa, ông T đồng ý trả cho ông C phần đất ngang 21m tính từ phần đất giáp ranh đất ông T (bà T đang quản lý, sử dụng) đo qua, dài 24m tính từ mí lộ xi măng đo vào trong hậu 24m. Việc ông T đồng ý trả ông C phần đất nêu trên phù hợp với Biên bản chia đất ngày 11/3/1997, phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất của phía nguyên đơn.

Tại phiên Tòa, phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cụ N đã cho ông C phần đất ngang 21 tầm, dài 24 tầm. Trong khi đó, theo Biên bản chia đất ngày 11/3/1997 tại phần phụ chú thể hiện "khu vực nền nhà ông C xin gặp ông T. Chiều dài 24 thước, chiều ngang 21 thước…".

Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định cụ N đã cho ông C và sau khi ông T được cấp quyền sử dụng ông tiếp tục cho ông C sử dụng phần đất nền nhà chiều ngang 21m, chiều dài 24m cặp phần đất ông T (nay bà T đang sử dụng). Do hiện trạng phần đất không thẳng nếu giao cho ông C phần đất ngang 21m, dài 24m sẽ không đủ diện tích tách thửa. Nên Hội đồng xét xử lấy theo diện tích phần đất 504m^2 (21m x 24m). Theo đó, lấy từ điểm M19 (phần ông T và bà T thống nhất ranh) đo về hướng Bắc gọi là điểm N1, đoạn M19N1 = 24m; lấy từ điểm N1 đo về hướng Tây gọi là điểm N2, đoạn N1N2 = 21,50m; từ điểm N2 đo về hướng

Nam (giáp lộ xi măng) gọi là điểm N3, đoạn N2N3 = 24,05m; lấy từ điểm M19 đo về hướng Tây đến các điểm M20M21M22N2, tổng chiều dài 21,59m (đoạn M19M20 = 11,81m, đoạn M20M21 = 4,33m, đoạn M21M22 = 4,29m, đoạn M22N3 = 1,16m).

Đối với các tài sản trên đất, các đương sự thống nhất đương sự nào được giao đất thì sẽ được hưởng tài sản trên đất được giao nên được ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc yêu cầu ông T, bà B, anh T, anh L, chị Bé H và chị Hi trả phần đất diện tích 504m^2. Buộc ông T, bà B, anh T, anh L, chị Bé H và chị Hi trả cho ông C, bà H phần đất diện tích 504m^2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc yêu cầu phía ông T trả phần đất diện tích 504m^2. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Kim T đoạn M19N1 = 24m; hướng Tây giáp đất ông Tạ Văn T đoạn N1N2 = 24,05m; hướng Nam giáp lộ xi măng đoạn M19M20 = 11,81m, đoạn M20M21 = 4,33m, đoạn M21M22 = 4,29m, đoạn M22N3 = 1,16m và hướng Bắc giáp đất ông Tạ Văn T đoạn N1N2 = 21,50m. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc yêu cầu ông T, bà B, anh T, anh L, chị H và chị Hi trả phần đất diện tích 2.237,4m^2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc yêu cầu ông T, bà B, anh T, anh L, chị H và chị Hi trả phần đất diện tích 71,3m^2.

[5] Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh ĐD – Cà Mau không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng vay vốn với ông T nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp sau này giữa các đương sự có phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C, bà H và ông T không phải chịu do là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

[7] Về chi phí tố tụng 11.141.000đ: Ông C, bà H phải chịu 9.039.000đ. Ông T phải chịu 2.048.000đ. Ông C, bà H đã nộp tạm ứng 11.141.000đ nên buộc ông T có nghĩa vụ thanh toán cho ông C, bà H số tiền 2.048.000đ.

[8] Về quyền kháng cáo: Phía nguyên đơn và bị đơn vắng mặt khi tuyên án có lý do nên được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 217; Điều 218; khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn C, bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Tạ Văn T, bà Đặng Thị B, anh Tạ Văn T, anh Tạ Như L, chị Trương Bé H và chị Nguyễn Mỹ Hi trả phần đất diện tích 504m^2. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Kim T đang sử dụng đoạn M19N1 = 24m; hướng Tây giáp đất ông Tạ Văn T đoạn N1N2 = 24,05m; hướng Nam giáp lộ xi măng đoạn M19M20 = 11,81m, đoạn M20M21 = 4,33m, đoạn M21M22 = 4,29m, đoạn M22N3 = 1,16m và hướng Bắc giáp đất ông Tạ Văn T đoạn N1N2 = 21,50m. Buộc ông T, bà B, anh T, anh L, chị Bé H và chị Hi trả cho ông C, bà H phần đất diện tích 504m^2.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 27/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn C, bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Tạ Văn T, bà Đặng Thị B, anh Tạ Văn T, anh Tạ Như L, chị Trương Bé H và chị Nguyễn Mỹ Hi trả phần đất diện tích 2.237,4m^2.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn C, bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Tạ Văn T, bà Đặng Thị B, anh Tạ Văn T, anh Tạ Như L, chị Trương Bé H và chị Nguyễn Mỹ Hi trả phần đất diện tích 71,3m^2.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Văn C, bà Trần Thị H và ông Tạ Văn T không phải chịu.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H phải chịu số tiền 9.039.000đ (chín triệu không trăm ba mươi chín nghìn đồng). Ông Tạ Văn T phải chịu số tiền 2.048.000đ (hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Buộc ông Tạ Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tạ Văn C, bà Trần Thị H số tiền 2.048.000đ (hai triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản các tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trạng