

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU

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

Bản án số: 53/2025/DS-ST
Ngày: 11 - 8 - 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 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nhiều

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Mỹ Linh

Bà Trương Ánh Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Minh K; Sinh năm: 1970; Địa chỉ cư trú: Số 21, H, đường N, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau). Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng Ph, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Số 32, H, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 13, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau). Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã H, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thanh D, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Số 21, H, đường N, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau). Xin vắng mặt.

2/ Công ty thương mại địa ốc Hoàng Tâm TNHH. Địa chỉ: Số 27, đường An Dương Vương, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

3/ Bà Lê Kim L1, sinh năm 1970

4/ Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Gh (R)

5/ Anh Nguyễn Quốc Kh, sinh năm 2006

Cùng địa chỉ cư trú: Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã H, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường H, tỉnh Cà Mau). Bà L1 có mặt; Ông S, bà Gh và anh Kh vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa của người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Trương Minh K và bà Trần Thanh D có phần đất thuộc thửa số 828, tờ bản đồ 18 tọa lạc ấp B, xã L, thành phố Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau) đã được UBND thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 166013 ngày 08/7/2004 đứng tên ông K, bà D. Nguồn gốc phần đất có được là do vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn S vào năm 2004. Phần đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp với ông Nguyễn Văn S dài 50m.
- Hướng Tây giáp với đất của Dự án khu thương mại địa ốc Hoàng Tâm dài 50m.
- Hướng Nam giáp với ông Nguyễn Văn S ngang 05m.
- Bắc giáp với ông Trương Trung Tính dài 05m.

Phần đất này nằm trong quy hoạch Dự án khu đô thị mới Hoàng Tâm nên ngày 19/5/2022 Công ty thương mại địa ốc Hoàng Tâm TNHH (gọi tắt là Công ty Hoàng Tâm) với ông K, bà D có tiến hành thỏa thuận hoán đổi cụ thể: Công ty Hoàng Tâm nhận phần đất diện tích đất 250m², đồng thời giao cho vợ chồng ông K một nền nhà đã phân lô tại số 21, khu A10, đường số 7 kích thước ngang 5m, dài 24m, diện tích là 120m². Tuy nhiên, việc hoán đổi không thực hiện được do phần đất của vợ chồng ông K đang bị bà L cất nhà ở trên phần đất và không đồng ý di dời.

Tại đơn khởi kiện, ông K yêu cầu bà L di dời công trình kiến trúc, tài sản trả lại phần đất có diện tích 250m² tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có kích thước theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng đề ngày 04/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau (thửa số 01, 02) với diện tích là 166,4m² tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau).

Tại các lời khai của bị đơn là bà Nguyễn Thúy L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Gh có một phần đất tọa lạc tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau diện tích 11.545m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 (hiện bản

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty Hoàng Tâm đang quản lý). Quá trình sử dụng đất, cha mẹ bà có chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K phần đất có diện tích 250m² và đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Phần đất chuyển nhượng này là phần đất khác, không phải phần đất bà đang quản lý, sử dụng. Phần đất bà đang quản lý, sử dụng được cha mẹ là ông S, bà Gh tặng cho vào năm 2002, bà đã cất nhà ở trên phần đất cho đến nay. Khi tặng cho cha mẹ bà có giấy tặng cho đất đề ngày 11/6/2003 nhưng không tiến hành thủ tục công chứng. Hiện ông S, bà Gh đang sống chung với bà. Do phần đất chuyển nhượng cho ông K, bà D là phần đất khác, không liên quan đến phần đất bà đang quản lý nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Nguyễn Văn S trình bày: Vợ chồng ông (vợ là bà Nguyễn Thị Gh) có phần đất còn lại diện tích 3.374m² tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Phần đất này có nằm trong dự án khu đô thị Hoàng Tâm hay không thì ông không rõ. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã đưa cho Công ty Hoàng Tâm giữ để ứng số tiền 200.000.000 đồng (ông không nhớ thời gian đưa giấy). Tuy nhiên, liên quan đến số tiền trên đã được Tòa án giải quyết xong. Trong phần đất còn lại này ông đã cho tặng con gái là Nguyễn Thúy L phần đất có diện tích 410m², khi tặng cho chỉ làm giấy tay, không tiến hành công chứng theo quy định. Thực tế phần đất bà L quản lý ít hơn, cụ thể bao nhiêu thì ông không rõ. Phần đất tranh chấp theo yêu cầu nguyên đơn xác định gồm luôn căn nhà vợ chồng ông đang ở là không đúng, căn nhà này là của bà L xây cất năm 2002 và đã ở trên đất cho đến nay. Do đó không đồng ý với toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà Nguyễn Thị Gh trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn S, không có ý kiến bổ sung.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bổ sung tại phiên tòa của bà Lê Kim Lý trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thúy L, không có ý kiến bổ sung.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng và án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Gh, anh Nguyễn Quốc Kh, bà Trần Thanh D có ý kiến yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với Công ty thương mại địa ốc

Hoàng Tâm TNHH đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu phần đất theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng đề ngày 04/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau vị trí tại thửa số 01, 02 với diện tích là 166,4m² tọa lạc tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau). Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện, do đó căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án.

[4] Xét yêu cầu nguyên đơn về việc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 166,4m² thuộc thửa số 828, tờ bản đồ 18 tọa lạc tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau), nhận thấy:

[4.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và diễn biến quá trình sử dụng đất thấy rằng: Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Gh và được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/7/2004 với diện tích 250m² thuộc thửa số 828, tờ bản đồ 18 tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm phần đất có diện tích 166,4m². Đối với bị đơn xác định nguồn gốc phần đất là của cha mẹ ruột là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Gh tặng cho. Việc tặng cho chỉ viết giấy tay thể hiện tại giấy cho đất con gái đề ngày 11/6/2023, không thực hiện thủ tục công chứng theo quy định. Nay nguyên đơn yêu cầu trả phần đất lấn chiếm, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, trên cơ sở lời trình bày của các bên cùng với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Trên cơ sở Bản vẽ hiện trạng ngày 04/7/2024 thể hiện phần đất tranh chấp hiện đang nằm trên đường giao thông dự kiến đường số 7 của Dự án khu đô thị thương mại du lịch Hoàng Tâm theo Quyết định số 818/QĐ-CTUB ngày 12/11/2004 v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết khu A1 thuộc Cụm công nghiệp và khu đô thị mới Hòa Trung, xã Lý Văn Lâm và Quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 08/8/2006 v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng và mở rộng khu A1 thuộc Cụm công nghiệp và khu đô thị mới Hòa Trung, xã Lý Văn Lâm. Theo nguyên đơn xác định phần đất nguyên đơn đang yêu cầu bị ảnh hưởng dự án quy hoạch khu đô thị Hoàng Tâm và đã có quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Cà Mau tại Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 29/8/2005 v/v thu hồi đối với toàn bộ diện tích đất là 208,5m² của ông Trương Minh K. Sau khi thu hồi giữa

Công ty Hoàng Tâm với ông K thỏa thuận thống nhất hoán đổi đất theo biên bản hoán đổi đất ngày 19/5/2022 cụ thể Công ty sẽ giao cho ông K nền đất đã phân lô ký hiệu số 21, khu A10, đường số 07 diện tích 120m² tại Khu đô thị Hoàng Tâm. Tại văn bản số 01/CV-CT ngày 07/10/2024 của Công ty Hoàng Tâm xác định Công ty Hoàng Tâm đã giao nền cho ông K nhưng ông K chưa giao đất cho Công ty.

Thực tế thì tại Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 07/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau v/v giao đất cho Công ty Hoàng Tâm và đã có bàn giao đất thể hiện tại Biên bản v/v xác định cột mốc – ranh giới theo Quyết định số 73 ngày 05/11/2005 của UBND tỉnh với tổng diện tích 298.628,1m². Theo Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp thì toàn bộ phần đất tranh chấp và phần đất nguyên đơn, bị đơn đang quản lý đều nằm trong dự án khu đô thị mới, đã có quyết định thu hồi đất và quyết định giao đất cho Công ty Hoàng Tâm, ông K cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Hoàng Tâm quản lý (bút lục 134).

Mặt khác, hiện tại nguyên đơn cũng không xác định rõ được vị trí phần đất của mình, theo trình bày của đại diện nguyên đơn xác định phần đất khi nhận chuyển nhượng của ông S là đất trống, không có công trình trên đất, tuy nhiên theo bản vẽ hiện trạng và yêu cầu khởi kiện thì phần đất nguyên đơn có nhà của bà L mà theo bà L trình bày là được xây cất từ năm 2002 trước khi ông S chuyển nhượng cho ông K. Bên cạnh đó, đại diện nguyên đơn xác định ngoài phần đất bà L lấn qua là 166,4m² (thửa 1, 2) mà nguyên đơn yêu cầu thì ông K đang quản lý thửa số 3 diện tích 168,3m². Như vậy, tổng bao gồm cả 3 thửa đất theo bản vẽ hiện trạng tranh chấp là 334,7m² nhiều hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K là 168,3m² nhưng nguyên đơn không giải trình được nguồn gốc phần đất dư này.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 166,4m² tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau).

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

Nguyên đơn đã dự nộp chi phí đo đạc là 5.526.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí đo đạc và án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 157, 166, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh K về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thúy L trả lại phần đất có kích thước theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng đề ngày 04/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau vị trí tại thửa số 01, 02 với diện tích là 166,4m² (Bản đồ địa chính 2009) tọa lạc tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau).

2/ Chi phí tố tụng: Ông Trương Minh K phải chịu chi phí đo đạc 5.526.000 đồng (đã nộp xong).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Minh K phải nộp là 300.000 đồng. Ngày 10/01/2024, ông K đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0007916 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau) được chuyển thu nộp Ngân sách toàn bộ.

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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND cùng cấp;
- Cơ quan thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Nguyễn Thùy Nhiêu