

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 28 tháng 7 năm 2025
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, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đức Thắng

Ông Trương Công Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thông Hiểu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 25 và 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 525/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 319/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1938. Địa chỉ: Số 00 đường P, khóm 0, Phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số 00, đường P, phường T, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Cao Quốc T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 00 P, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là số 00, đường P, phường T, tỉnh Cà Mau) (Có mặt).

Bị đơn: Ông Hồ Thanh B, sinh năm 1970. Địa chỉ thường trú: đường T, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là đường T, phường A, tỉnh Cà Mau); Chỗ ở hiện nay: Đường N, phường A, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1952. Địa chỉ: Nhà không số, đường K, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là đường K, phường H, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T E; Địa chỉ: Số 00 N, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là số 00 N, phường A, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Hẻm T, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Hẻm T, phường A, tỉnh Cà Mau) (xin vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị B B, sinh năm 1971; Địa chỉ thường trú: đường T, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là đường T, phường A, tỉnh Cà Mau); Chỗ ở hiện nay: Đường N, phường A, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 26/01/2000 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L phần đất có ngang 04m x dài 50m, diện tích 200m² tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, có lập văn bản “Tờ sang đất”. Giá chuyển nhượng là 3.500.000 đồng. Ông đã hoàn tất việc thanh toán và ông L đã bàn giao đất cho ông cùng ngày 26/01/2000, ông quản lý đến nay. Theo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đến phần đất định vị, đo đạc lập bản vẽ thì phần đất của ông có vị trí: Đông giáp Trần Chí L; Tây giáp Hồ Thanh B; Nam giáp Đào Thị Thu P; Bắc giáp lộ xi măng (đường Thành Đội phường 9). Vào năm 2023 ông tiến hành xây dựng nhà ở thì ông Hồ Thanh B (có nhà giáp ranh với phần đất của ông nêu trên, ở hướng Tây) đã có hành vi ngăn cản không cho ông được cất nhà trên toàn bộ phần đất 200m² của ông. Ông B cho rằng, tại phần hậu đất giáp hộ Đào Thị Thu Ph, vào ngày 05/8/2009 bà Nguyễn Thị T E đã bán cho ông B ngang 04m x dài 19m = 76m². Ông hoàn toàn không biết bà T E là ai nên ông yêu cầu UBND phường 9, thành phố Cà Mau giải quyết. Tại buổi hoà giải ngày 29/12/2023 của UBND phường 9, ông B không xuất trình giấy tờ chuyển nhượng đất từ bà T E sang ông B mà chỉ nói miệng. Trong khi đó, trên bản đồ địa chính thì phần đất của ông vẫn còn nguyên, chưa bị cắt ra chuyển tên cho bất kỳ ai. Nay ông khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Hồ Thanh B trả cho ông phần hậu đất có diện tích ngang 04m x dài 19m = 76m².

Bị đơn ông Hồ Thanh B trình bày: Phần đất tranh chấp ngang 04m x dài 19m là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T E vào năm 2009 với giá 120.000.000 đồng. Nhưng do có mối quan hệ bà con nên hai bên thống nhất làm tờ cho đất ngày 05/8/2009. Trước đó vợ chồng ông cũng có sang đất của bà T E và cũng đã cất nhà ở trên đất cặp phần đất tranh chấp, hình thể phần đất mà vợ chồng ông quản lý sử dụng trong đó có phần đất tranh chấp với ông T là chữ “L”. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T E chỉ làm giấy tay do không đủ diện tích tách thửa. Tổng diện tích đất của bà T E trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông đã được cấp quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Ông xác định phần đất tranh chấp ngang 04m x dài 19m là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà T E và đã quản lý đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Tại phiên toà: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 71,4m² tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 5, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau); Bị đơn ông Hồ Thanh B

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 71,4m² tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 5, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại biên bản hoà giải cơ sở có thể hiện ông Nguyễn Vĩnh P (là con ruột của ông Nguyễn Văn T) đại diện theo uỷ quyền của ông T tham gia hoà giải tranh chấp đất đai với ông Hồ Thanh B. Tại giấy uỷ quyền ông Nguyễn Văn T uỷ quyền cho ông Nguyễn Vĩnh P lập ngày 14/4/2021 do Uỷ ban nhân dân phường 9 (nay là phường An Xuyên) cung cấp cho Tòa án, thể hiện nội dung: *“Được thay mặt tôi để nộp hồ sơ: Trích lục, trích đo bản vẽ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, không có nội dung uỷ quyền tham gia hoà giải cơ sở liên quan đến đất tranh chấp. Căn cứ vào giấy uỷ quyền này, ông Nguyễn Vĩnh P chưa đủ tư cách để thay mặt ông Nguyễn Văn T tham gia hoà giải, tuy nhiên xét về nội dung hoà giải tại cơ sở theo Biên bản ngày 05/01/2024 là đúng bản chất tranh chấp của vụ việc, ông P là con và hiện đang sống cùng với ông T nên việc ông P tham gia hoà giải cơ sở cũng là đại diện cho ông T, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận Biên bản hoà giải cơ sở ngày 05/01/2024 để làm điều kiện Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L vào năm 2000 có chiều ngang 04m x dài 50m với giá 3.500.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất của ông L chỉ có giấy xác nhận của Sở Xây dựng Minh Hải ngày 30/11/1989 xác nhận giao đất cho ông Lý 01 lô đất thổ cư số 51, diện tích 1000m² thuộc khu nhà ở cầu số 1 (Khu Tân Lộc – Minh Hải) để cất nhà ở (thời điểm này ông L công tác tại Xí nghiệp Liên hiệp xây dựng Minh Hải). Ngày 07/7/1990 ông L làm đơn xin đăng ký sử dụng đất được giao, có họa đồ vị trí do Sở xây dựng Minh Hải lập ngày 27/7/1992. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông L thì đất ông L chưa làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định nên hai bên chỉ lập giấy tay “Tờ sang đất ngày 26/01/2000” và bàn giao đất cho ông T cùng ngày lập tờ sang đất. Kèm theo lời trình bày, nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh gồm: Giấy xác nhận của Sở Xây dựng Minh Hải ngày 30/11/1989 về việc cấp cho ông Nguyễn Văn L lô đất thổ cư diện tích 1000m² tại Khu Tân Lộc, tỉnh Minh Hải; Bảng đăng ký sử dụng đất thổ cư không sổ, ngày 7/4/1990;

Bảng đăng ký sử dụng đất thổ cư số 23 ngày 7/4/1990 và Hoạ đồ vị trí lô đất.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T E vào năm 2009, diện tích chuyển nhượng ngang 4m x dài 19m với giá 120.000.000 đồng nhưng do có mối quan hệ bà con nên hai bên thống nhất làm tờ cho đất lập ngày 05/8/2009. Kèm theo lời trình bày, bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh gồm: Tờ cho đất lập ngày 5/8/2009 giữa người cho (người bán) là bà Nguyễn Thị T E và người nhận (bên mua) là vợ chồng ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B.

Tại Mảnh đo đạc, thửa đất tranh chấp diện tích 71,4m² (Từ điểm M5M2 đến M4M3 giáp mương thoát nước) là thuộc một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 70 tại phường 9, thành phố Cà Mau (Nay là Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) (Một phần còn lại của thửa 203 là từ điểm M1M6 giáp đường bê tông đến M5M2 là không tranh chấp). Theo hệ thống bản đồ, mục kê thành lập năm 2009 thì thửa đất 203 là số thửa thêm và chưa có đăng ký biến động đăng ký đất đai. Theo thẩm định hiện trạng thửa đất 203 là đất trũng, nước, cây tạp, không có công trình kiến trúc.

Quá trình làm việc xác minh nguồn gốc đất, ông Nguyễn Văn L xác định theo Giấy xác nhận ngày 30/11/1989 của Sở Xây dựng Minh Hải cấp cho ông một lô đất số 51 diện tích 1000m² nhưng tại buổi đo đạc giao đất cho ông thì cán bộ đo đất phát hiện vị trí đất thực tế phải giao cho ông là lô 53. Sau khi được bàn giao đất thì ông chia lô đất 53 thành các lô 53A, 53B và 53C để bán cho người khác. Vị trí đất tranh chấp hiện nay giữa ông T với ông B là đúng vị trí đất ông đã bán cho ông T.

Theo hoạ đồ vị trí đất vẽ ngày 27/7 (không rõ năm) do nguyên đơn cung cấp có nội dung thể hiện: “Hồ sơ giao đất cho ông bà Phạm Thị Thu H lô số 53B Tiểu khu Tân Lộc, phường 9, thị xã Cà Mau”. Qua làm việc, bà Phạm Thị T H xác định: Vào khoảng năm 1993 bà có nhận chuyển nhượng phần đất ngang khoảng 4,2m x dài hơn 20m của ông Nguyễn Văn L, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, phần đất bà nhận chuyển nhượng thuộc lô số 53B, tiểu khu Tân Lộc theo hoạ đồ vị trí do Sở Xây dựng Minh Hải lập ngày 27/7/1992...

Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T E nhưng ngoài tờ cho đất lập ngày 5/8/2009 thì bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị về mặt pháp lý để chứng minh nguồn gốc đất là của bà T E. Đối với bà Nguyễn Thị T E thì từ chối làm việc với Toà án.

Qua phân tích nêu trên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp, lời khai của ông Nguyễn Văn L chủ nguồn gốc đất và lời khai của bà Nguyễn Thị T H là người mua một trong các lô đất 53 của ông L và diện tích đất còn lại thuộc thửa số 203 không tranh chấp do nguyên đơn quản lý có căn cứ để xác định thửa đất 203 là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T buộc ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B trả phần đất chiếm có diện tích theo đo đạc 71,4m² tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 5, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

[2.3] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

nên buộc ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B trả lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc số tiền 6.076.000 đồng.

[2.4] Về án phí sơ thẩm: Ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí và thuộc diện được miễn dự nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; 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/ Chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B trả phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc 71,4m² tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 5, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B trả cho ông Nguyễn Văn Thanh chi phí đo đạc số tiền 6.076.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Thanh B, bà Nguyễn Thị B B phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí và thuộc diện được miễn dự nộp án phí theo quy định.

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.

Án xử sơ thẩm, những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tuyên án; Những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang