TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2065/DS-ST
Ngày 05 - 02 - 2026
"V/v T/c đòi giấy CNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Đẳng
Ông Trần Huy Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mẫn **-** Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Hên – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Mọng N, sinh năm 1988 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 1, xã KL (ấp 1, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.
Chỗ ở hiện nay: Ấp 6, xã KL (ấp 6, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:* Ông Trần Hãi Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 1, xã KL (ấp 1, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.
Chỗ ở hiện nay: Ấp 8, xã KL (ấp 8, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1977 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KL, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Mọng N trình bày:

Trước đây bà và ông Trần Hãi Đ là vợ chồng nhưng đã ly hôn, khi ly hôn tài sản chung giữa bà và ông Đ tự thoả thuận. Đến ngày 09/9/2024, bà và ông Đ có văn bản thoả thuận phân chia quyền sử dụng đất mỗi bên nhận ½ diện tích đối với các phần đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số CR348827 diện tích 1.898,7 m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số CR348828 diện tích 15.095,8 m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số BI848173 diện tích 6.480 m^2, toạ lạc tại ấp 6, xã KL (ấp 6, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.

Sau đó, bà đưa cho ông Đ bản chính 03 Giấy chứng nhận QSD đất nói trên để ông Đ làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo thoả thuận phân chia để bà và ông Đ đứng tên. Khi ông Đ làm thủ tục cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất thì giữa bà và ông Đ không có thoả thuận gì với nhau, từ trước đến nay bà cũng chưa có đưa cho ông Đ khoản tiền nào để đi làm thủ tục cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất cho bà. Hiện nay ông Đ đã làm xong các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà và ông Đ đứng tên, nhưng ông Đ không đưa lại

cho bà 03 Giấy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp, bà đã nhiều lần yêu cầu ông Đ giao trả lại cho bà 03 Giấy giấy chứng nhận QSD đất nói trên nhưng ông Đ không đồng ý, lý do ông Đ yêu cầu bà phải trả cho ông Đ chi phí làm giấy tờ cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất với số tiền 18.000.000 đồng.

Bà khởi kiện yêu cầu ông Đ giao trả lại cho bà bản chính 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà mà phía ông Đ đang giữ gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265268 ngày 04/02/2025 (thửa số 706, tờ bản đồ số 6, diện tích 957,8 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265270 ngày 04/02/2025 (thửa số 709, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.545,2 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265271 ngày 04/02/2025 (thửa số 710, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.978,5 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau). Bà đồng ý hoàn trả chi phí làm thủ tục (đo đạc, nộp thuế, chi phí khác) cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất nói trên cho ông Đ với số tiền 6.000.0000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Hãi Đ trình bày:

Trước đây ông và bà Phạm Mọng N là vợ chồng nhưng đã ly hôn, khi ly hôn tài sản chung giữa ông và bà N tự thoả thuận. Đến ngày 09/9/2024, ông và bà N có văn bản thoả thuận phân chia quyền sử dụng đất mỗi bên nhận ½ diện tích đối với các phần đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số CR348827 diện tích 1.898,7 m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số CR348828 diện tích 15.095,8 m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số BI848173 diện tích 6.480 m^2, toạ lạc tại ấp 6, xã KL (ấp 6, xã KH cũ), tỉnh Cà Mau.

Ông và bà N thoả thuận ông trực tiếp làm các thủ tục và nộp các chi phí cấp giấy chứng nhận QSD đất, khi làm xong chi phí chia hai mỗi bên chịu một nữa. Sau đó, ông đã xong thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông và bà N đứng tên mỗi người 03 Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích đất gần bằng nhau, chi phí làm các tục tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất tổng cộng với số tiền 40.000.000 đồng (gồm chi phí đo đạc lập bản vẽ 10.000.000 đồng, chi phí thuê dịch vụ làm giấy tờ đất 30.000.000 đồng). Như vậy theo thoả thuận bà N phải trả chi phí cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông với số tiền 20.000.000 đồng, tuy nhiên từ khi làm xong giấy chứng nhận QSD đất đến nay bà N chưa trả cho ông số tiền nói trên.

Ông phản tố yêu cầu bà N hoàn trả lại cho ông chi phí làm 03 Giấy chứng nhận QSD đất cho bà N với số tiền 20.000.000 đồng. Khi bà N hoàn trả cho ông số tiền nói trên thì ông sẽ trả lại cho bà N bản chính 03 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà N gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265268 ngày 04/02/2025 (thửa số 706, tờ bản đồ số 6, diện tích 957,8 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265270 ngày 04/02/2025 (thửa số 709, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.545,2 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265271 ngày 04/02/2025 (thửa số 710, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.978,5 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng

quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, buộc ông Đ trả lại cho bà N 03 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà N, buộc bà N hoàn trả lại cho ông Đ chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất với số tiền 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi Nên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung khởi kiện của bà Phạm Mọng N đối với ông Trần Hãi Đ:

Bà N và ông Đ là vợ chồng nhưng đã ly hôn, khi ly hôn tài sản chung giữa bà N và ông Đ tự thoả thuận. Đến ngày 09/9/2024, bà N và ông Đ có văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất mỗi bên nhận ½ diện tích đất. Hai bên thoả thuận ông Đ trực tiếp làm các thủ tục và nộp các chi phí cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N và ông Đ. Sau đó, ông Đ đi làm thủ tục để cấp quyền sử dụng đất cho bà N và ông Đ đứng tên. Đến ngày 04/02/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh đã cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất cho bà N đứng tên gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265268 ngày 04/02/2025 (thửa số 706, tờ bản đồ số 6, diện tích 957,8 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265270 ngày 04/02/2025 (thửa số 709, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.545,2 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA00265271 ngày 04/02/2025 (thửa số 710, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.978,5 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau). Hiện tại ông Đ đã làm xong thủ tục cấp giấy và đã nhận giữ 03 Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà N đứng tên. Tuy nhiên, kể từ khi làm xong thủ tục và nhận 03 Giấy chứng nhận QSD đất của bà N đến nay phía ông Đ không giao lại cho bà N quản lý, do đó bà N khởi kiện yêu cầu ông Đ giao trả lại 03 Giấy chứng nhận QSD đất nói trên là có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung phản tố của ông Trần Hãi Đ đối với bà Phạm Mọng N:

Ông Đ và bà N thoả thuận ông Đ là người trực tiếp làm các thủ tục và nộp các chi phí để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N và ông Đ. Sau đó, ông Đ đã làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N và ông Đ đứng tên mỗi bên 03 Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích đất gần bằng nhau (mỗi bên nhận ½ diện tích đất). Theo các giấy tờ ông Đ cung cấp thể hiện khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất ông Đ đã nộp tiền thanh lý bản vẽ tại Chi nhánh Văn phòng Đ ký đất đai huyện U Minh số tiền 10.082.000 đồng (Phiếu thu ngày 19/9/2024), nộp tiền dịch vụ làm giấy tờ đất hồ sơ địa chính với Công ty TNHH MTV nhà đất Cà Mau số tiền 30.000.000 đồng (Hợp đồng ngày 21/11/2024), tổng cộng chi phí tính tròn với số tiền 40.000.000 đồng. Như vậy, bà N và ông Đ mỗi bên làm với số lượng 03 Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích đất gần bằng nhau nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí với số tiền 20.000.000 đồng là phù hợp, do đó ông Đ phản tố yêu cầu bà N hoàn trả lại chi phí làm 03 Giấy chứng nhận QSD đất cho bà N với số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với bà N cho rằng khi ông Đ làm thủ tục cấp 03 Giấy chứng nhận QSD đất thì giữa bà và ông Đ không có thoả thuận gì với nhau, tự ông Đ đi làm, bà không có thoả thuận với ông Đ thuê dịch vụ làm giấy tờ đất nên bà chỉ đồng ý hoàn trả chi phí cho ông Đ với số tiền 6.000.000 đồng. Đối với ý kiến này của bà N là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ,

mặc dù hai bên không có giấy tờ thoả thuận cụ thể việc ông Đ là người đi làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N và ông Đ, nhưng thực tế ông Đ là người trực tiếp đi làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hai người, xuyên suốt trong quá trình làm thủ tục, ký hợp đồng dịch vụ thuê làm giấy tờ đất, nộp các khoản chi phí và nhận giấy chứng nhận QSD đất thì phía bà N cũng mặc nhiên để cho ông Đ tự làm, không có ý kiến phản đối khiếu nại gì, thực tế ông Đ cũng đã xuất tiền ra nộp các khoản chi phí để làm giấy cho hai người với số tiền nói trên, đồng thời cũng không có chứng cứ gì thể hiện ông Đ không được ký hợp đồng dịch vụ thuê làm giấy tờ đất, do đó không có căn cứ chấp nhận ý kiến bà N hoàn trả chi phí làm giấy cho ông Đ với số tiền 6.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Đ phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Ngày 04/8/2025, ông Đ nộp tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu số 0012202 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau được đối trừ, ông Đ được nhận lại 200.000 đồng. Bà N phải chịu án phí có giá ngạch 5% với số tiền 1.000.000 đồng. Ngày 04/6/2025, bà N nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007163 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau) được đối trừ, bà N còn phải nộp tiếp án phí số tiền 700.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 166, 357, 385, 401, 410, 468, 579 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của bà Phạm Mọng N đối với ông Trần Hãi Đ về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chấp nhận phản tố của ông Trần Hãi Đ đối với bà Phạm Mọng N về việc hoàn trả chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Hãi Đ giao trả lại cho bà Phạm Mọng N bản chính 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Mọng N gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265268 ngày 04/02/2025 (thửa số 706, tờ bản đồ số 6, diện tích 957,8 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng Đ ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265270 ngày 04/02/2025 (thửa số 709, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.545,2 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cấp số AA00265271 ngày 04/02/2025 (thửa số 710, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.978,5 m^2, toạ lạc ấp 6, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau).

Buộc bà Phạm Mọng N hoàn trả chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hãi Đ với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, ông Trần Hãi Đ có đơn yêu cầu thi hành án, bà Phạm Mọng N chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền nói trên thì hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hãi Đ phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ngày 04/8/2025, ông Trần Hãi Đ nộp tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng (Năm

trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012202 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau được đối trừ, ông Trần Hãi Đ được nhận lại 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Mọng N phải nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Ngày 04/6/2025, bà Phạm Mọng N nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007163 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau) được đối trừ, bà Phạm Mọng N còn phải nộp tiếp án phí số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng).

Trong 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.

Bà Phạm Mọng N và ông Trần Hãi Đ có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VPTANDKV2-CM.

Bùi Văn Việt