

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 55/2025/DS-ST
Ngày 04-6-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nghi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Hữu Đoàn.

Ông Đỗ Minh Lắm.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Gia Mẫn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Hên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 322/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm: 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1957 (đã chết)

Nơi cư trú: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn A:

+ Bà Lê Kiều N; Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

+ Bà Lê Kiều L (Lê Kim L1); Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Ông Lê Minh H; Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Ông Lê Minh Đ; Sinh năm: 1992; Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Ông Lê Minh T; Sinh năm: 1989; Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Ông Lê Minh T1; Sinh năm: 1984; Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H1; Sinh năm: 1973; Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N3.

Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3: Bà Nguyễn Tuyết N1, sinh năm 1978 – Phó giám đốc Ngân hàng N3 chi nhánh huyện U (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Văn D trình bày:* Ông có một phần đất tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Năm 2012, ông được Ủy ban nhân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.676,2m² phần đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 21 có tứ cận tiếp giáp:

Phía Đông giáp sông X.

Phía Tây giáp kinh Xáng Mới.

Phía Nam giáp đất ông Lê Văn A.

Phía Bắc giáp đất bà Trần Thị N2.

Do phía Nam đất ông giáp với ông Lê Văn A nên ông A tự ý đưa xáng cuốc vào để mức đất lấn sang phần đất của ông ngang mặt tiền là 4,1m, ngang mặt hậu là 1,9m, chiều dài là 351m, tổng diện tích 2.106m². Nhưng hiện nay ông A đã chết nên ông yêu cầu những người thừa kế của ông A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông phần đất có diện tích 2.106m².

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3, bà Nguyễn Tuyết N1 trình bày:*

Ngày 29/11/2022, ông Lê Văn A có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 953508 cấp ngày 08/12/2009 cho Ngân hàng N3 chi nhánh huyện U để vay số tiền 130.000.000 đồng.

Tính đến ngày 03/6/2025, tổng số tiền ông Lê Văn A nợ là 156.747.945 đồng; trong đó vốn gốc là 130.000.000 đồng, nợ lãi là 26.747.945 đồng.

Trong quá trình vay ông Lê Văn A không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ và hiện ông A đã chết. Do đó Ngân hàng N3 yêu cầu những người thừa kế của ông A có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng tiền gốc và lãi.

** Đối với người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn A đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tổng tụng thông báo việc ông Trần Văn D và Ngân hàng N3 khởi kiện nhưng những người thừa kế của ông A không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông D, Ngân hàng và cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.*

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 48, 93 đến 97, Điều 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Riêng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 26, 27 Luật Đất đai, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D yêu cầu ông Lê Văn A trả lại phần đất có diện tích 2.106m² đất tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3 buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn A là bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/6/2025 là 162.731.500 đồng.

+ Về án phí: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí lệ phí buộc các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn A, địa chỉ ấp I, xã K, huyện U trả lại đất. Xét đây là tranh chấp dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Đối với bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Văn D yêu cầu những người thừa kế của ông Lê Văn A có trách nhiệm trả lại cho ông D phần đất có diện tích 2.106m².

Phần đất các đương sự tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV M có kích thước như sau:

Phần đất ông Trần Văn D quản lý sử dụng ổn định thực tế tại thửa 163, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa số 122, tờ bản đồ số 9) có diện tích 8345,5m² thiếu hơn so với giấy cấp 330,7m².

Phần đất ông Lê Văn A quản lý sử dụng ổn định thực tế tại thửa 168, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa số 121, tờ bản đồ số 9) có diện tích 10218,6m² thiếu hơn so với giấy cấp 1844m².

Tuy nhiên tại Công văn số 1839/CNVPĐKĐĐ ngày 05/11/2024 và Công văn số 136/CNVPĐKĐĐ ngày 13/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U phần đất ông Trần Văn D đang quản lý sử dụng tại thửa số 122, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U có diện tích là 8292,2m² và phần đất ông Lê Văn A đang quản lý sử dụng tại thửa số 121, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U có diện tích là 11878,4m². Nguyên nhân phần đất đang quản lý sử dụng có diện tích chênh lệch hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp là được đo đạc chỉnh lý theo dự án đo chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính các xã, thị trấn thuộc huyện U, tỉnh Cà Mau đã được Sở Tài nguyên tỉnh C ký duyệt ngày 25/6/2021. Như vậy phần đất của ông Trần Văn D đang quản lý sử dụng có diện tích nhiều hơn diện tích đã được chỉnh lý 53,3m² và phần đất ông Lê Văn A đang quản lý sử dụng có diện tích ít hơn so với chỉnh lý là 1659,8m². Từ đó không có cơ sở xác định ông A L2 đất của ông D vì hiện phần đất ông A đang quản lý bao gồm phần đất tranh chấp vẫn ít hơn phần đất đã chỉnh lý là 496,4m² nên yêu cầu của ông D là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D về việc yêu cầu những người thừa kế của ông Lê Văn A trả lại phần đất có diện tích 2.016m² theo đo đạc thực tế là 1163,4m².

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3: Vào ngày 29/11/2022, ông Lê Văn A có ký hợp đồng vay vốn số 7503-LVA-202102207 với Ngân hàng để vay số tiền 130.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất trong hạn là 10%/năm. Trong quá trình vay Ngân hàng xác định ông Lê Văn A vi phạm nghĩa vụ trả nợ và hiện nay ông A đã chết nên Ngân hàng yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông A có trách nhiệm trả gốc và lãi theo hợp đồng đã ký đến ngày 04/6/2025 là 162.731.500 đồng (trong đó gốc là 130.000.000 đồng, lãi 32.731.500 đồng) và lãi phát sinh từ ngày tiếp theo theo hợp đồng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Đối với người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông A gồm: Bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản

thông báo việc Ngân hàng khởi kiện nhưng bà N, bà L1, ông H, ông T1, ông Đ, ông T, bà H1 không có ý kiến gì. Từ đó có cơ sở xác định ông A có ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng vay số tiền gốc là 130.000.000 đồng, hiện ông A đã vi phạm hợp đồng nên yêu cầu của Ngân hàng có cơ sở chấp nhận. Do ông A đã chết nên cần buộc những người thừa kế của ông A là bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là 162.731.500 (Một trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm) đồng (trong đó gốc là 130.000.000 đồng, lãi 32.731.500 đồng) tính đến ngày 04/6/2025 trong phần di sản của ông A để lại.

Kể từ ngày 05/6/2025, những người thừa kế của ông A là bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng N3.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn D đã nộp chi phí tố tụng số tiền 17.181.000 đồng gồm chi phí đo đạc là 16.981.000 đồng và chi phí thẩm định là 200.000 đồng. Do yêu cầu của ông Trần Văn D không được chấp nhận nên ông D phải chịu, ông D đã nộp xong nên không xem xét.

[4] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 8.136.500 (làm tròn) đồng; Ngân hàng N3 không phải chịu, ngày 15 tháng 01 năm 2025 Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 3.941.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006916 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện U Minh, Ngân hàng được nhận lại. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần Văn D được miễn theo quy định.

[5] Về quyền kháng cáo: Bản án sơ thẩm ông Trần Văn D, Ngân hàng N3 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Luật đất đai; Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227 Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D về việc yêu cầu những người thừa kế của ông Lê Văn A trả lại phần đất có diện tích 2.016m² (theo đo đạc thực tế là 1163,4m²) phần đất tọa lạc tại ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 buộc những người thừa kế của ông A là bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là 162.731.500 (Một trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm) đồng (trong đó gốc là 130.000.000 đồng, lãi 32.731.500 đồng) tính đến ngày 04/6/2025 trong phần di sản của ông A để lại.

Kể từ ngày 05/6/2025, những người thừa kế của ông A là bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục chịu lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi theo hợp đồng đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng N3.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn D đã nộp chi phí tố tụng số tiền 17.181.000 đồng gồm chi phí đo đạc là 16.981.000 đồng và chi phí thẩm định là 200.000 đồng. Do yêu cầu của ông Trần Văn D không được chấp nhận nên ông D phải chịu, ông D đã nộp xong nên không xem xét.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 8.136.500 (làm tròn) đồng; Ngân hàng N3 không phải chịu, ngày 15 tháng 01 năm 2025 Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 3.941.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006916 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện U Minh, Ngân hàng được nhận lại. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần Văn D được miễn theo quy định.

Bản án sơ thẩm ông Trần Văn D, Ngân hàng N3 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Kiều N, bà Lê Kiều L (Lê Kim L1), ông Lê Minh H, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T, ông Lê Minh T1, bà Nguyễn Thị H1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Hồng Nghi