

Bản án số: **429/2026/DS-ST**
Ngày 28-7-2026
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 3 – CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Minh Út

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Huỳnh Hương

Bà Phạm Hồng Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Linh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Trương Chí Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 625/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1974 (có mặt)

Căn cước công dân số: 096174000897, cấp ngày 24/4/2021.

2. Ông Châu Văn K, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 096073000845, cấp ngày 24/4/2021.

Người đại diện hợp pháp của ông Châu Văn K: Bà Trần Thị M, sinh năm 1974 – Theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2025 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thúy K1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Châu Văn T, sinh năm 2002 (vắng mặt)

2. Chị Sơn Tú D, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh Châu Văn T và chị Sơn Tú D: Bà Trần Thị M, sinh năm 1974 – Theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2026 (có mặt)

3. Ông Dương Văn V, sinh năm 1973 (vắng mặt)

4. Chị Dương Hoài P, sinh năm 1998 (vắng mặt)

5. Chị Dương Thùy D1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú Ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau.

7. Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã K, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Châu Văn K và bà Trần Thị M trình bày: Nguồn gốc phần đất diện tích 2.600m² tại ấp I, xã K, huyện T (Nay là ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau) là của ông Châu Văn C khai phá, quản lý sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C và vợ là bà Võ Thị P1 không có con nên vợ chồng ông K (ông C là bác ruột của ông K) về sống chung, canh tác diện tích đất để phụng dưỡng vợ chồng ông C. Năm 2008 ông C chết, phần đất của ông C do vợ chồng ông K quản lý sử dụng. Năm 2024, sau khi ông C chết, vợ chồng ông K kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Nguyễn Văn M1 đã kê khai đăng ký diện tích đất ông C khai phá và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng năm 1999. Bà Nguyễn Thúy K1 hưởng thừa kế toàn bộ phần đất phần đất của ông M1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật đứng tên bà Nguyễn Thúy K1 ngày 23/8/2018. Nay ông K và bà M yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M681077, cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 09/3/1999 tổng diện tích 11.860m², hiện nay bà Nguyễn Thúy K1 nhận hưởng thừa kế; giao diện tích đất 2.600 m² (theo đo đạc thực tế là 2.494.9m²) tại ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau cho ông K và bà M tiếp tục quản lý sử dụng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự này không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 34, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 131, Điều 138, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; 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, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M và ông Châu Văn K:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 09/3/1999 tại thửa số 472 tờ bản đồ số 12 (bà Nguyễn Thúy K1 nhận thừa kế vào ngày 23/8/2018) có liên quan đến phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 2.494,9m² tọa lạc tại ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau.

- Công nhận phần đất diện tích 2.494,9m² nêu trên là của bà Trần Thị M và ông Châu Văn K. Bà M và ông K có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với việc bà M, ông K thừa kế phần diện tích đất nêu trên, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao phần đất diện tích 2.600m² (theo đo đạc thực tế 2.494,9m²) cho ông K, bà M tiếp tục quản lý sử dụng, kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi cư trú của bị đơn và phần đất tranh chấp tại xã K, tỉnh Cà Mau nên theo quy định tại Điều 236 Luật Đất đai và căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Phần đất tranh chấp diện tích 4.000m² thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 12 (bản đồ 299) được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/1999 đứng tên Nguyễn Văn M1. Ông M1 để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thúy K1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 23/8/2018. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Châu Văn C và vợ là bà Võ Thị P1 (ông C là bác ruột của ông K) khai phá và quản lý sử dụng từ năm 1962 được những người cao tuổi sống gần phần đất tranh chấp xác nhận như: Ngoài xác nhận của ông Châu Tài K2, ông

Châu Văn K3, ông Cao Văn Đ1 là những người thân thuộc của ông K, còn có xác nhận của những người sinh sống ổn định nhiều năm lân cận là ông Lê Văn M2 và ông Lê Văn K4 (bút lục 125 - 133). Quá trình canh tác phần đất, do vợ chồng ông C không có con nên đến năm 1998 ông C cho ông K và bà M phần đất canh tác để nuôi dưỡng vợ chồng ông C trong lúc tuổi già. Khi ông C và bà Phước qua đời (Bà Phước chết năm 2006, ông C chết năm 2008) được chôn cất trên phần đất hiện nay đang tranh chấp, ngoài ra còn có phần mộ của bà Trần Thị N là mẹ của ông K chết vào năm 2011. Quá trình quản lý sử dụng phần đất này liên tục, ổn định từ năm 1962 cho đến năm 2024 ông K và bà M đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết diện tích mình đang quản lý sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn M1 nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn không biết việc ông M1 kê khai đăng ký diện tích đất 2.494,9m² với phần đất ông M1 và được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông M1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1 cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lập mảnh trích đo nên phía gia đình ông K không có ký xác định thống nhất ranh giới vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Như vậy, quá trình vợ chồng ông C quản lý sử dụng phần đất từ năm 1962 đến năm 1998 để lại vợ chồng ông K tiếp tục quản lý sử dụng và sau khi ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện thì không phát sinh tranh chấp thể hiện qua việc phía nguyên đơn cất nhà ở ổn định lâu dài và trên phần đất có những ngôi mộ của vợ chồng ông C và bà N, đến năm 20018 vợ chồng ông K cất căn nhà cấp 4 trên phần đất phía gia đình ông M1 không ngăn cản.

[4] Như đã phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M681077 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 09/3/1999 để thừa kế cho bà Nguyễn Thúy K1 được điều chỉnh trang 4 ngày 23/8/2018 đối với phần đất diện tích 2.494.9m² thuộc một phần của thửa số 472, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ 299) – thuộc thửa số 71, 76 và một phần của thửa số 87, 585, tờ bản đồ địa chính số 15 (Bản đồ chỉnh lý năm 2022) tại Ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau. Ông K và bà M có quyền kê khai đăng ký và thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Án phí dân sự và chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá 38.711.000 đồng. Bà M đã nộp xong chi phí tố tụng nên buộc bà K1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 34, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 138 và Điều 236 Luật Đất đai; Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn K và bà Trần Thị M.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M681077 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn M1 ngày 09/3/1999, ông Nguyễn Văn M1 để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thúy K1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 23/8/2018 đối với phần đất diện tích 2.494.9m² thuộc một phần của thửa số 472, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ 299).

- Ông Châu Văn K và bà Trần Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.494.9m² thuộc một phần của thửa số 472, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ 299) – thửa số 71, 76 và một phần của thửa số 87, 585, tờ bản đồ địa chính số 15 (Bản đồ chỉnh lý năm 2022) tại Ấp I, xã K, tỉnh Cà Mau (Theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 1, giới hạn các điểm M1, M2, M3, M8).

(Có kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 16/01/2026 của Công ty TNHH T2).

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thúy K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thúy K1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá là 38.711.000 (ba mươi tám triệu bảy trăm mười một nghìn) đồng. Buộc bà Nguyễn Thúy K1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Châu Văn K và bà Trần Thị M tổng số tiền chi phí tố tụng là 38.711.000 (ba mươi tám triệu bảy trăm mười một nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị M số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001643 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

(đã ký)

Dương Minh Út