

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 184/2025/DS-ST

Ngày: 25-9-2025

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 Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Bà Đoàn Thị Bảy

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chương - 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, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24, 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2025/TLST-DS, ngày 13/3/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2025/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hu Thanh Th, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khóm 4, phường TT, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bùi Thị Mộng C, sinh năm 1986

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Kim Y, sinh năm 1955

2/ Ông Bùi Tấn H, sinh năm 1978

3/ Bà Trần Thuý Hu, sinh năm 1987

4/ Ông Tô Văn P, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Khóm 4, phường TT, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa ông Th, bà C, bà Y, ông H, bà Hu có mặt. Còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hu Thanh Th trình bày:

Nguyên đơn có phần đất thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 26, diện tích 1086.6m². Nguồn gốc đất được cha nguyên đơn tên Hu V K tặng cho

nguyên đơn vào năm 2023. Phần đất này của nguyên đơn giáp ranh với phần đất của bị đơn là bà C đang quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc phần đất mà bà C đang quản lý, sử dụng là của bà Lê Kim Y (mẹ ruột bà C), sau đó bà Y tặng cho ông Bùi Tấn H (anh ruột bà C). Vào khoảng năm 2005 ông H đã xây dựng mái che, nền nhà bê tông cốt thép, hàng rào lấn qua phần đất của gia đình nguyên đơn và hứa sau này khi nào gia đình nguyên đơn cần sử dụng thì sẽ tháo dỡ trả lại đất.

Đến năm 2018 ông H tặng cho phần đất này cho ông Bùi Quốc Tu (em ông H). Đến năm 2020 ông Tu tặng cho phần đất này cho bà Bùi Thị Mộng C và bà C đã được điều chỉnh trang 4 ngày 27/8/2020.

Vào năm 2023, khi nguyên đơn được cha nguyên đơn tặng cho phần đất nói trên, thì nguyên đơn có yêu cầu bà C trả lại phần đất trước đây ông H đã xây cất lấn chiếm qua nhưng bà C không đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

Buộc bà Bùi Thị Mộng C, bà Lê Kim Y, ông Bùi Tấn H, ông P di dời hàng rào, mái che và cột bê tông cốt thép, trả lại cho nguyên đơn phần đất trồng cây lâu năm có diện tích khoảng 80m², qua đo đạc thực tế có diện tích 39.1m², theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 18/8/2025 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường DP. Đất tọa lạc tại ấp 3, xã TT, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường TT, tỉnh Cà Mau). Đất thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 26, do nguyên đơn Hu Thanh Th đứng tên quyền sử dụng.

Ngoài yêu cầu trên thì nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Bùi Thị Mộng C trình bày:

Vào năm 1996, gia đình bị đơn có mua của ông Lê Phước Thiện phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã TT, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 4, phường TT, tỉnh Cà Mau), chiều ngang mặt tiền 15m, chiều ngang mặt hậu 14m, chiều dài 98m. Tổng diện tích 1.151m². Hiện phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn đứng tên quyền sử dụng.

Gia đình bị đơn xây nhà, hàng rào từ năm 1999 và quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Do không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Y trình bày:

Bà Y là mẹ ruột bị đơn Mộng C. Hiện nay bà Y đang sống chung nhà với C. Hàng rào mà nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ là do gia đình bà xây dựng.

Do không có lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Y không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn H trình bày:

Ông H là anh ruột của bị đơn C. Hiện anh H đang sinh sống chung nhà với Cầm. Tuy nhiên, anh H chỉ là người ở chung nhà với bị đơn C, không có đứng tên quyền sử dụng phần đất tranh chấp, cũng không có bỏ tiền xây nhà, hàng rào nên không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, nhưng nguyên đơn yêu cầu anh Bùi Tấn H tháo dỡ hàng rào, cột bê tông và trả đất cho nguyên đơn thì anh H không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ông H không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn P trình bày:

Ông P là chồng của bà C. Sau khi kết hôn với bà C thì ông P về sinh sống tại phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM574059, thửa 53, tờ bản đồ số 26. Khi ông P về ở thì hiện trạng hàng rào giáp ranh với nguyên đơn đã được xây dựng kiên cố, từ đó đến nay không tranh chấp.

Năm 2023, ông Th tiến hành đo đạc để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Th không có mời bà C, ông P ký giáp ranh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy Hu trình bày: Thống nhất ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ, di dời tài sản, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn nửa phần đất tranh chấp là: $1/2 \times 39.1m^2 = 19.55m^2$, theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất, ngày 18/8/2025 của Công ty TNHH Tài nguyên Môi trường DP.

Các đương sự pH chịu án phí, chi phí tố tụng theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn P vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Nguyên đơn, bị đơn xác định:

Phần đất tranh chấp có hàng rào, cột bê tông cốt thép do bị đơn xây dựng năm 2000-2003.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá đến nay không thay đổi. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất Công ty TNHH Tài nguyên Môi trường DP; thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty CTCP Thẩm

định giá Tín Nghĩa.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần pH chứng minh.

[3] Nguyên đơn yêu cầu: Buộc bà Bùi Thị Mộng C, bà Lê Kim Y, ông Bùi Tân H di dời hàng rào, mái che và cột bê tông cốt thép, trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 39.1m². Đất tọa lạc tại khóm 4, phường TT, tỉnh Cà Mau, theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất Công ty TNHH Tài nguyên Môi trường DP, ngày 18/8/2025. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý thỏa thuận với bị đơn, nguyên đơn đồng ý nhận nửa phần đất tranh chấp theo đo đạc, mặt tiền 0.25cm; mặt hậu 0.71cm, bằng diện tích là 19.55m².

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Nguồn gốc phần đất nguyên đơn có được từ việc nhận tặng cho của cha ruột là ông Hu V K. Còn của bị đơn cũng được nhận tặng cho từ anh ruột tên Bùi Quốc Tu. Nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận năm 2023, còn bị đơn được cấp năm 2020. Đối với nguyên đơn khi được cho đất, mặc dù có đo đạc nhưng không mời bị đơn chứng kiến, ký giáp ranh là có phần lỗi của nguyên đơn. Ngược lại, bị đơn cũng xác định khi được ông Tu tặng cho đất thì bị đơn cũng không có đo đạc, xác định vị trí ranh đất, mà chỉ tặng cho theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy cả nguyên đơn và bị đơn đều có phần lỗi trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay hai bên không thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp.

[5] Nhận thấy phần đất của nguyên đơn và bị đơn qua đo đạc thực tế đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên. Xét thấy cả hai cùng có lỗi, nên mỗi bên pH chịu nửa phần thiệt hại, cụ thể chia phần đất tranh chấp ra làm hai phần từ tiền tới hậu, mỗi bên nhận 1 phần bằng tổng diện tích 19.55m². Điều này cũng phù hợp với ý nguyên, yêu cầu của nguyên đơn. Đối với bị đơn cũng đồng ý nhận nửa phần diện tích 19.55m² nhưng tránh phần đã xây dựng hàng rào. Lời trình bày này của bị đơn không hợp tình, hợp lý. Bởi lẽ, Đất được chia đôi, thẳng từ tiền tới hậu, nên nếu trên đất có tài sản, công trình kiến trúc (mái che, hàng rào..), thì bị đơn pH tháo dỡ, di dời để trả lại phần đất cho nguyên đơn. Vì nếu theo bị đơn là chừa ra phần hàng rào thì sẽ làm cho đất hai bên không được thẳng hàng mà lồi, lõm là không hợp lý, nên không được chấp nhận, mà cần chia đôi phần đất tranh chấp từ tiền tới hậu là thỏa đáng.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau phát biểu quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ, di dời tài sản, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn nửa phần đất tranh chấp (mặt tiền 0.25cm; mặt hậu 0.71cm), bằng diện tích là 19.55m² theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất Công ty TNHH Tài nguyên Môi trường DP. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp quy định nên được chấp nhận.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ, di dời tài sản, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tổng diện tích là 19.55m², (chia đều, thẳng từ tiền tiền tới hậu), theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 18/8/2025 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường DP.

[8] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn mỗi người nhận nửa phần đất tranh chấp, mỗi bên pH chịu 50% chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 22.984.000 đồng (14.984.000 đồng + 8.000.000 đồng). Nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền trên, nên buộc bị đơn pH hoàn lại cho nguyên đơn nửa số tiền trên bằng 11.492.000 đồng.

[9] Các đương sự pH chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 131, 134, 236 Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hu Thanh Th về việc buộc bị đơn bà Bùi Thị Mộng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Y, ông Bùi Tấn H, ông Tô Văn P tháo dỡ, di dời tài sản, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tổng diện tích là 19.55m², (chia đều, thẳng từ tiền tiền tới hậu), theo Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 18/8/2025 của Công ty TNHH Tài nguyên Môi trường DP.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn pH hoàn lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 11.492.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không pH nộp. Ngày 28/3/2025 nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0010575 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn pH nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

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 pH 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực I - Cà Mau;
- Thi hành án DS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm