

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 228/2025/DS-ST
Ngày: 23 - 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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Công Trọn

Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên toà: Ông Trương Hoàng Lo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 729/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 và thụ lý bổ sung số: 729A/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Kim Thị T, sinh năm 1950; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Bị đơn: Ông Kim Văn P, sinh năm 1967; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng N1; Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Châu Đông D; Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng – Ngân hàng N1 chi nhánh T3 (Vắng mặt).

- Ông Kim Minh V, sinh năm 1999; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- Ông Kim Văn D1, sinh năm 1993; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bà Kim L, sinh năm 1990; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).
- Bà Trương Thị N, sinh năm 1971; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).
- Bà Hà Yến L1, sinh năm 2001; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).
- Ông Trần Trung H, sinh năm 1990; Cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2024 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Kim Thị T trình bày:

- Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng bà Kim L2 (Chết năm 2022) là chị ruột của bà khai phá và tặng cho bà vào năm 1995, cho miệng, không có giấy tờ. Trong đó, đất ruộng là 14 công tầm lớn và đất vườn là 02 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- Cùng năm 1995, bà kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 101591 ngày 20/01/1995 với tổng diện tích 22.280m², tờ bản đồ số 05, các thửa đất 252 và 422, tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Minh Hải (Nay là ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau).
- Hiện nay bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất cùng với các con bao gồm Lâm Có, L, Lâm Huỳnh Lê .
- Phần đất tranh chấp là bờ và mương nước (Đường lấy nước) được bà và ông Kim Văn P cùng sử dụng từ năm 1995 đến khi xảy ra tranh chấp. Việc ông P cùng sử dụng phần đất tranh chấp là do bà tự nguyện để ông P sử dụng nhằm phục vụ cho canh tác phần đất phía sau của ông P; không phải đất của cha mẹ là ông Kim C và bà Kim Thị É để lại cho các con sử dụng chung như trình bày của ông P.
- Nay bà yêu cầu ông Kim Văn P trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 175,5m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, do phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Kim Văn P trình bày:

- Nguồn gốc đất do cha mẹ ông và bà Kim Thị T là ông Kim C (Chết năm 1973) và bà Kim Thị É (Chết năm 2009) khai phá trước năm 1975, được tổng cộng 32 công tầm lớn, tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Minh Hải (Nay là ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau).
- Cha mẹ ông có tổng cộng các người con sau: Kim L2 (Nữ giới, đã chết, là con riêng của ông Kim C); Kim P1 (Nữ giới, đã chết, là con riêng của bà Kim Thị É); Kim Thị T; Kim P2 (Nữ giới, địa chỉ ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau); Kim S (Nam giới, địa chỉ ấp C, huyện P, tỉnh Cà Mau); Kim Văn P.
- Đối với 30 công đất nêu trên, cha mẹ chia cho 04 người con ruột bao gồm Kim Thị T, Kim S, Kim P2, Kim Văn P.

Trong đó, bà T được cho đất vườn từ bờ qua giáp đất ông Trần Văn B; không cho nương mà để lại để vận chuyển lúa (Sau này nương làm đường lấy nước chung của ông và bà T). Đối với diện tích đất được tặng cho, bà T kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995.

Ông được cha mẹ cho 16 công tầm lớn đất ruộng (Có tiền có hậu), hơn 7.000m² đất biên lá và phần đất vườn chiều ngang 42 mét, dài 42 mét. Cho miệng, không có giấy tờ. Năm 1995, bà E kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất cho ông đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 101574, với tổng diện tích 30.290m².

Ông hoàn toàn không biết Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất tranh chấp (Nương, bờ) nên từ trước đến nay ông không khiếu nại hoặc có ý kiến đối với việc Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho bà T.

- Việc bà T xác định phần đất tranh chấp bà T được vợ chồng bà Kim Lạc T1 cho là không đúng, đất của bà T được cha mẹ tặng cho. Khi mẹ ông còn sống phần đất tranh chấp (Nương, bờ) được ông và bà T cùng sử dụng từ năm 1995 đến khi xảy ra tranh chấp. Ông là con trai út trong gia đình, là người trực tiếp thờ cùng ông bà cha mẹ nên ông đương nhiên được hưởng phần đất tranh chấp (Nương, bờ). Ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông được cha mẹ tặng cho phần đất tranh chấp (Nương, bờ).

- Hiện nay ông quản lý, sử dụng đất cùng với vợ là bà Trương Thị N và các con bao gồm Kim Minh V, Kim Văn D1, K, Hà Yến L1. Riêng Trần Trung H là chồng của Kim L không cùng quản lý, sử dụng đất với ông.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không đồng ý, bởi phần đất tranh chấp ông đã được cha mẹ tặng cho.

- Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông đã mở một đường lấy nước khác trên phần đất của ông để sử dụng, không còn tiếp tục sử dụng đường lấy nước đang tranh chấp với bà T.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Văn D1 trình bày: Ông đề nghị Tòa án xem xét nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp của bà T và ông P. Hiện nay ông cùng quản lý, sử dụng đất tranh chấp với ông P.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: Ngân hàng N1, ông Kim Minh V, bà Kim L, bà Trương Thị N, bà Hà Yến L1, ông Trần Trung H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà không có mặt tại phiên tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những đương sự nêu trên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị T.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn T2:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã

tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị T. Buộc bị đơn ông Kim Văn P và những người cùng quản lý, sử dụng đất trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 175,5m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về tín dụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 đối với ông Kim Văn P.
- Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục tố tụng: Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Ngân hàng N1, ông Kim Minh V, bà Kim L, bà Trương Thị N, bà Hà Yến L1, ông Trần Trung H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt tại phiên tòa nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng, ông V, bà L, bà N, bà L1, ông H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị T về việc buộc bị đơn ông Kim Văn P trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 175,5m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc do Công ty TNHH MTV T4 thực hiện. Cụ thể, phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích theo đo đạc thực tế 175,5m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (Thửa số 1 Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 04/12/2024 - Thửa số 8 Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất bổ sung ngày 12/5/2025 của Công ty TNHH MTV T4).

[2.1] Xét nguồn gốc đất; việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà Kim Thị T xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng bà Kim L2 (Chết năm 2022) là chị ruột của bà khai phá và tặng cho bà vào năm 1995 (Tặng cho miệng, không có giấy tờ).

Bị đơn ông Kim Văn P xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ của ông và bà T là ông Kim C (Chết năm 1973) và bà Kim Thị É (Chết năm 2009) khai phá, sau đó tặng cho các con.

Cùng năm 1995, bà T và ông P kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 101591 ngày 20/01/1995 với tổng diện tích đất 22.280m², tờ bản đồ số 05, các thửa đất 252, 422, tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Minh Hải (Nay là ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau); ông P được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số C 101574 ngày 20/01/1995 với tổng diện tích đất 30.290m², tờ bản đồ số 05, các thửa đất 217, 253, 254, 421, tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Minh Hải (Nay là ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau).

Xét thấy, tại hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất của bà T và ông P do Trung tâm K cung cấp thể hiện: Nguồn gốc thửa đất của bà T do nhà nước cấp, nguồn gốc thửa đất của ông P do cha mẹ tặng cho. Do đó, không có cơ sở để xác định ông C và bà É đã tặng cho bà T phần đất tranh chấp như trình bày của ông P.

Tại Công văn số: 81/CV-CTDP ngày 12/5/2025 về việc phúc đáp đề nghị của Toà án của Công ty TNHH MTV T4 (Bút lục 141), xác định: Thửa đất số 01 (Diện tích 399,9m²) tại Mảnh đo đạc chỉnh lý ngày 04/12/2024 tương ứng thuộc một phần thửa đất số 421 và một phần thửa 422, tờ bản đồ số 05 (bản đồ 299). Trong đó, thửa 421 có diện tích 224,4m² và phần thuộc thửa 422 có diện tích 175,5m².

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông P xác định được phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Nói cách khác, bà T đã được cấp quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp từ năm 1995. Tại phiên toà, ông P thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và từ trước đến nay không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích đất tranh chấp.

[2.2] Xét quá trình quản lý, sử dụng đất:

Tại phiên toà, bà T và ông P thống nhất xác định phần đất tranh chấp (Mường, bờ) do hai bên sử dụng chung từ năm 1995 đến tháng 7/2024.

Ông P xác định ông được cha mẹ tặng cho phần đất tranh chấp nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có cơ sở để xác định có việc ông C và bà É tặng cho ông P phần đất tranh chấp như trình bày của ông P.

Ông P xác định vào tháng 7/2024 ông đã mở một đường lấy nước khác trên phần đất của ông, không còn sử dụng chung đường lấy nước (Phần đất tranh chấp) với bà T. Như vậy, việc bà T thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp không làm ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng đất của ông P.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 175,5m² thuộc về nguyên đơn, nguyên đơn đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất hợp pháp nên quyền sử dụng đất của nguyên đơn được pháp luật bảo hộ theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do ông P cùng quản lý, sử dụng đất với bà Trương Thị N, ông Kim Minh V, ông Kim Văn D1, bà Kim L, bà Hà Yến L1 nên cần buộc ông P và những người cùng quản lý, sử dụng đất với ông P trả đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1 có yêu cầu độc lập về tín dụng đối với ông Kim Văn P. Tuy nhiên, sau đó Ngân hàng đã rút lại yêu cầu độc lập do ông P đã thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

[4] Do đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng (Xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ cấp quyền sử dụng đất) theo quy định của pháp luật. Cụ thể, ông P, bà N, ông V, ông D1, bà L, bà L1 phải chịu tổng chi phí tố tụng 22.030.000 đồng.

- Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Cụ thể ông P, bà N, ông V, ông D1, bà L, bà L1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Do Ngân hàng N1 rút yêu cầu độc lập nên Ngân hàng được hoàn lại tạm ứng án phí đã dự nộp là 10.476.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 31 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị T.

Buộc ông Kim Văn P, bà Trương Thị N, ông Kim Minh V, ông Kim Văn D1, bà Kim L, bà Hà Yến L1 trả cho bà Kim Thị T diện tích đất 175,5m² (Đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo mốc giới, kích thước như sau: Mốc A - B bằng 52,61m, mốc B – M8 bằng 2,62m, mốc M8 – M9 bằng 52,27m, mốc M9 - A bằng 4,08m (Thửa số 8 Mảnh đo đạc chính lý thửa đất bổ sung ngày 12/5/2025 của Công ty TNHH MTV T4).

Kèm theo Mảnh đo đạc chính lý thửa đất bổ sung ngày 12/5/2025 của Công ty TNHH MTV T4.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 đối với ông Kim Văn P về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng: Buộc ông Kim Văn P, bà Trương Thị N, ông Kim Minh V, ông Kim Văn D1, bà Kim L, bà Hà Yến L1 hoàn trả cho bà Kim Thị T số tiền 22.030.000 đồng (Hai mươi hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

- Án phí:

Bà Kim Thị T không phải chịu án phí, đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Ông Kim Văn P, bà Trương Thị N, ông Kim Minh V, ông Kim Văn D1, bà Kim L, bà Hà Yến L1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chưa nộp.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.476.000 đồng (Mười triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tại biên lai thu số 0005589 ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 thoả 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Kim Thị T; bị đơn ông Kim Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Văn D1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Ngân hàng N1, ông Kim Minh V, bà Kim L, bà Trương Thị N, bà Hà Yến L1, ông Trần Trung H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Lê Thị Hồng Hà