

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2-CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày: 18-7-2025
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 2-CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Phi Hùng
Ông Đinh Chí Hiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2-Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2-Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 6 năm 2025 và 18 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2022, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1966 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (có mặt)

Ông S ủy quyền cho bà N đại diện tham gia tố tụng tại vụ án.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Đặng Thị H, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn B, sinh năm 1993 (vắng mặt)

2/ Ông Trần Văn C (xin vắng mặt)

3/ Bà Lữ Thị L1 (xin vắng mặt)

4/ Chị Trần Kiều T (vắng mặt)

- 5/ ông Trần Quốc K (xin vắng mặt)
6/ Chị Nguyễn Thị Ô (xin vắng mặt)
7/ Anh Trần Quốc Đ (vắng mặt)
8/ Anh Trần Quốc L2 (vắng mặt)
9/ Ông Trần Chí T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)
10/ Ông Trần Văn Đ1 (vắng mặt)
11/ Ông Trần Văn A (vắng mặt)
12/ Ông Trần Thanh T2 (xin vắng mặt)
13/ Ông Trần Văn T3 (vắng mặt)
14/ Bà Trần Thị L3 (vắng mặt)
15/ Bà Trần Thị T4 (vắng mặt)
16/ Ông Trần Thanh Đ2 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.
17/ Bà Trần Cẩm T5 (xin vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, tỉnh Cà Mau.
18/ Bà Trần Tuyết A1 (vắng mặt)
19/ Bà Trần Mai L4 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã N, tỉnh Cà Mau.
20/ Bà Trần Kim T6 (vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Kênh A, xã H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của bà Nguyễn Thị N:***

Tại đơn khởi kiện ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N khởi kiện ông Trần Văn L, bà Đặng Thị H yêu cầu trả phần đất có chiều ngang tiền 0,8m, ngang hậu 1,2m, chiều dài 125m. Tổng diện tích 125 m², thuộc thửa số 536, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Nguồn gốc phần đất có tranh chấp là do cha của ông Trần Văn S là ông Trần Văn H1 cho lại, phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài 125m, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Vợ chồng ông S, bà N quản lý sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai.

Khoảng năm 2017, vợ chồng bà ông làm ăn xa, vợ chồng ông L, bà H xây hàng rào lấn qua phần đất của ông S, bà N với kích thước chiều ngang tiền 0,8m, ngang hậu 1,2m, chiều dài 125m. Tổng diện tích 125 m². Ông S, bà N có gặp vợ chồng ông L để nói về việc này và vợ chồng ông L, bà H thống nhất thanh toán tiền với số tiền 6.000.000 đồng, việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng chứ không có lập

thành văn bản. Sau khi hứa, vợ chồng ông L, bà H không thanh toán nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa, ông S, bà N khởi kiện yêu cầu ông L, bà H yêu cầu trả lại phần diện tích theo đo đạc thực tế 30,5 m², tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

Trình bày của ông Trần Văn L:

Ông Trần Văn L trình bày nguồn gốc phần đất có tranh chấp là của cha ông tên Trần Văn G và mẹ là bà Nguyễn Thị T7, cho lại đất vào năm 2003 (ông G và bà T7 đã chết), hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Chí T1 và bà Nguyễn Thị T7 đứng tên. Vào khoảng năm 2016, gia đình ông L xây dựng hàng rào. Khi xây dựng, ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N không có nhà. Năm 2017, ông S, bà N có về nhà, thấy ông xây hàng rào nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2022 vợ chồng ông S, bà N gửi đơn yêu cầu vợ chồng ông trả đất tại UBND xã T. Tại biên bản hòa giải ngày 15/9/2022 của UBND xã T, ông trình bày không có lần đất nguyên đơn. Vì tình làng, nghĩa xóm nên vợ ông là bà H thống nhất hỗ trợ cho ông S, bà N 4.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý.

Đối với số tiền 6.000.000 đồng bà N trình bày tại phiên tòa. xuất phát từ việc ông L có ý định sang nhượng phần đất từ hàng rào nhà ông sang mí hè nhà ông S với giá 6.000.000 đồng nhưng bà N không thống nhất sang nhượng chứ không phải tiền bồi thường vì xây hàng rào lấn chiếm như bà N trình bày.

Tại phiên tòa, ông L xác định vợ chồng không có lần chiếm đất của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N nên không chấp nhận trả lại đất theo yêu cầu của ông S, bà N đặt ra.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án xét thấy yêu cầu của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà N đối với ông L, bà H. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N khởi kiện ông Trần Văn L, bà Đặng Thị H tại Tòa án nhân dân Khu vực 2- Cà Mau để yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp tọa

lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2-Cà Mau.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ nhưng bà Đặng Thị H, Trần Quốc B1, chị Trần Kiều T, anh Trần Quốc Đ, anh Trần Quốc L2, các ông, bà: Trần Chí T1, Trần Văn Đ1, Trần Văn A, Trần Văn T3, Trần Thị L3, Trần Thị T4, Trần Thanh Đ2, Trần Tuyết A1, Trần Mai L4, Trần Kim T6 vắng mặt không có lí do. Đối với các ông bà: Trần Văn C, bà Nguyễn Thị L5, Trần Quốc K, Nguyễn Thị Ô, Trần Thanh T2, Trần Cẩm T5 xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn L, bà Đặng Thị H là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 28/5/2024, Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn và đại diện chính quyền địa phương đến phần đất tranh chấp giữa các đương sự để thẩm định, đo đạc và định giá. Thể hiện tại bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 10/6/2024, phần đất tranh chấp giữa ông S, bà N với ông L, bà H được giới hạn bởi các mốc M2-M3-M17-M16 có diện tích 30,5 m² tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau. Do các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, phát sinh tranh chấp.

[3.1] Nguồn gốc phần đất của nguyên đơn do cha ông Trần Văn S là ông Trần Văn H1 (đã chết) cho lại phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài 125m, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Vợ chồng ông S, bà N quản lý sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai. Đối với phần đất bị đơn, ông L xác định nguồn gốc phần đất có tranh chấp là của cha ông tên Trần Văn G và mẹ là bà Nguyễn Thị T7 (ông G, bà T7 đã chết), cho lại vợ chồng ông L, bà H vào năm 2003, giấy chứng nhận do ông Trần Chí T1 và bà Nguyễn Thị T7 cùng đứng tên. Khoảng năm 2016, phía gia đình ông L xây hàng rào, ông S và bà N không có nhà. Năm 2017, vợ chồng ông S, bà N có về nhà nhưng không có ý kiến gì, năm 2022 nguyên đơn có yêu cầu về đất đối với bị đơn tại UBND xã T, có hòa giải nhưng không thỏa thuận được. Các đương sự tranh chấp với nhau phần đất có diện tích 30,5 m², tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau. Tại phiên hòa giải, ông S thống nhất giữ y hiện trạng và bị đơn hứa hỗ trợ cho nguyên đơn 4.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L và bà H không thực hiện lời hứa trên, ông S và bà N không có ý kiến gì.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng năm 2016 bị đơn xây hàng rào, lúc này nguyên đơn không có mặt tại nhà do đi làm ăn xa, năm 2017 bị đơn có về nhà tại ấp A, xã T, có biết việc nguyên đơn xây hàng rào nhưng không có chứng cứ

gì thể hiện việc bị đơn phản đối, ngăn cản đối với hàng rào mà nguyên đơn đã xây, mặc nhiên để cho hàng rào tồn tại, không yêu cầu tháo dỡ. Đến năm 2022, nguyên đơn mới yêu cầu tại UBND xã T, ngoài biên bản hòa giải ngày 15/9/2022 tại UBND xã T, hồ sơ vụ án không có chứng cứ gì thể hiện việc nguyên đơn ngăn cản bị đơn xây dựng hàng rào. Từ chứng cứ trên, thể hiện việc ông L, bà H xây dựng hàng rào, ông S và bà N có biết nhưng không ngăn cản, không yêu cầu chính quyền địa phương lập biên bản, suốt một khoảng thời gian dài tức từ năm 2017 đến năm 2022 thì nguyên đơn mới yêu cầu. Như vậy, nguyên đơn đã mặc nhiên thừa nhận việc bị đơn xây hàng rào là đúng. Hơn nữa, không có căn cứ cho rằng số tiền 6.000.000 đồng là tiền thỏa thuận bồi thường do bị đơn xây tường rào lấn sang đất nguyên đơn, bị đơn không thừa nhận vấn đề này, ông L cho rằng đây là phần thỏa thuận sang nhượng phần đất khác ngoài diện tích tranh chấp. Các đương sự không thống nhất với nhau về nguồn gốc số tiền thỏa thuận, ông S và bà N không chứng minh được nên việc bà N cho rằng phía ông L trả tiền xây đất rào lấn đất 6.000.000 đồng là không có căn cứ.

[3.3] Quá trình thu thập chứng cứ, tại bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 10/6/2024, diện tích phần đất còn lại của ông S, bà N không tranh chấp là 791,6 m², tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2025 của bà Nguyễn Kiều D là vợ ông Nguyễn Trường G1, xác định vợ chồng bà D, ông G1 có nhận sang nhượng của ông S, bà N phần đất có diện tích 303,1 m², tổng cộng hai diện tích đất vừa trên trước khi sang nhượng cho bà D, ông G1 là 1094,7 m², diện tích này thừa so với diện tích 1080,0 m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N. Như vậy, nếu không cộng diện tích đất tranh chấp là đã thừa 14,7 m².

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu trả lại đất của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N với ông Trần Văn L, bà Đặng Thị H là không có căn cứ chấp nhận nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu 2-Cà Mau tại phiên tòa hôm nay là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024 thể hiện hiện trạng phần đất tranh chấp, phần đất tranh chấp có giá trị 42.700.000 đồng, có 01 hàng rào có giá trị 16.569.280 đồng, 01 cây xoài có giá trị 323.000 đồng, các đương sự không yêu cầu xem xét nên không xem xét là phù hợp.

[7] Đối với chi phí hợp đồng đo đạc, thẩm định đất: Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị N đại diện đã ký Hợp đồng dịch vụ trích đo lập bản vẽ hiện trạng thửa đất với Chi nhánh Công ty TNHH T8-Đo đạc bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau 16.742.000 đồng, Hợp đồng định giá với Công ty cổ phần T9 10.000.000 đồng, tổng cộng 26.742.000

đồng, do yêu cầu của ông S, bà N không được chấp nhận nên ông S và bà N phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông S, bà N đã nộp xong nên không xem xét.

[8] Các vấn đề khác: Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và đã hết tuổi lao động nên được miễn án phí theo 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; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147; Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Áp dụng các Điều 163, 166 Bộ luật dân sự; Các Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Văn L, bà Đặng Thị H trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 30,5 m², tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải chịu 26.742.000 đồng (*hai mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng*), đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

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 theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Lan Anh