

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

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST
Ngày 12-9-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bảo Trâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Phi Hùng

Ông Trần Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Hữu Duy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2024/TLST – DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Quách Văn C, sinh năm 1987 (vắng mặt)

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

CCCD: 096087002114

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Quách Văn K, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 17/6/2024, có mặt)

CCCD: 096080012694

Bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1961 (có mặt)

CCCD: 096061003704

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1966 (có mặt)

CCCD: 096166009486

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 20/8/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Quách Văn C, ông Quách Văn K trình bày:*

Trước đây, cha ông Chẳng, ông K là ông Quách Văn T1 có nhận chuyển nhượng của ông T2 phần đất diện tích 04 công tằm lớn tọa lạc tại ấp A, xã T. Hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng, có đo đất bằng tầm 3m, đất có một cạnh giáp lộ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/11/2009 ông T1 và con trai là Quách Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.164m² thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 23. Đến ngày 30/01/2020, ông T1, ông D tặng cho lại phần đất cho ông C (điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận). Các lần cấp giấy không đo đạc thực tế. Trước đây phần đất dùng để trồng lúa, sau chuyển dịch nuôi tôm, không phát sinh tranh chấp. Đến khi ông T, bà P cất nhà ở tại phần đất giáp sông thì ông C vẫn lấy nước ở sông để nuôi tôm. Khoảng vài năm trở lại đây, ông T, bà P cất nhà ở kiên cố, đổ bê tông phía trên đường nước của ông C giáp với sông, trồng cây trên phần đất đang tranh chấp. Ông C đi kiện ông T tại vị trí giáp sông, kết quả Tòa án xác định phần đất giáp sông thuộc đất bảo lưu nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ông K cho rằng phần lộ nhựa hiện hữu và phần đất tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang quản lý, không thể chấp, cầm cố.

Nay, ông C yêu cầu ông T, bà P trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 106,4m² tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

** Tại phiên tòa, ông Đoàn Văn T, bà Phạm Thị P trình bày:*

Ông bà có phần đất diện tích khoảng 10.000 m² có nguồn gốc do cha mẹ ông T cho. Phần đất tọa lạc tại ấp C, xã H.

Tại thời điểm cha ông T sử dụng đất và thời điểm đầu lúc ông T sử dụng đất thì chưa ai được cấp giấy chứng nhận. Sau khi Nhà nước mức kênh xáng thì ông T mới làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà P cho rằng Nhà nước mức kênh đi ngang qua đất của ông bà, chia cắt đất thành hai phần. Phía bên kia kênh (thuộc ấp A, xã T) ông bà vẫn còn đất. Ông bà xác định phần sông, lộ nhựa hiện hữu và phần đất tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Ông bà qua bên này sông cất nhà ở tại vị trí giáp sông và trồng cây trên phần đất đang tranh chấp. Khi ông T1 nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất của ông T2, ông T có nói là đất ông T2 không có mặt tiền giáp lộ nên ông T1 mới giảm bớt một phần lúa nhận chuyển nhượng đất.

Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang quản lý, không thể chấp, cầm cố.

Nay ông bà không thống nhất trả đất theo yêu cầu của ông C, đối với phần đường nước ra sông, ông bà đồng ý để cho ông C sử dụng nhưng phải làm giấy tờ mượn. Đối với các cây trồng trên đất ông bà không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông K rút lại yêu cầu buộc ông T sửa chữa đường nước. Các vấn đề còn lại ông giữ nguyên trình bày và yêu cầu, không có ý kiến tranh luận.

- Ông T, bà P xác định phần đất tranh chấp là của ông bà nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông C.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác định phần đất tranh chấp có nằm trong đất hành lang lộ giới không, nếu có thì diện tích hành lang lộ giới là bao nhiêu và đưa Ủy ban nhân dân xã T vào tham gia tố tụng tại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Quách Văn C khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Văn T trả lại phần đất tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 2 - Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty TNHH T3 -Đo đạc bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp lộ T - T mốc M4-M5 dài 23,92m; Mặt hậu giáp phần đất ông C sử dụng không tranh chấp mốc M3-M6 dài 22,98m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất Nguyễn Văn R mốc M3-M4 dài 6,26m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất bà Lê Thị L mốc M5-M6 dài 3,39m, diện tích 106,4m², gồm phần đất ven lộ diện tích 43,1m², phần đất mặt nước diện tích 63,3m², tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như trình bày của các đương sự, thể hiện:

Phần đất của ông T, bà P có nguồn gốc của cha ông T cho. Tại thời điểm cha ông T sử dụng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cho ông T, ông T cũng chưa làm thủ tục cấp giấy, đến khi nhà nước mức kênh xáng (tức con sông hiện tại) thì ông T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích cấp giấy là 10.000m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế. Ông T cho rằng con sông, lộ nhựa hiện tại và phần đất tranh chấp là nằm trong đất của ông T.

Phần đất của ông C có nguồn gốc của cha ông C là ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T2. Khi ông T2 sử dụng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay và có đo đất bằng tầm. Ông T1 và con trai là Quách Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2009, diện tích 5.164m², thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp A, xã T. Đến ngày 30/01/2020 thì ông T1, ông D tặng cho lại ông C phần đất trên (điều chỉnh trang 4). Các lần cấp giấy không có đo đạc thực tế. Ông K đại diện ông C cho rằng con lộ nhựa và phần đất tranh chấp là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C.

Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C thể hiện phần đất của ông có mặt tiền giáp lộ (không giáp đất của hộ dân nào). Tại Công văn số 147 ngày 14/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định phần đất của ông C tọa lạc tại ấp A, xã T, đất ông T được cấp giấy chứng nhận tọa lạc tại xã H. Theo nội dung công văn số 10 ngày 06/8/2025 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 - Đo đạc bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 465 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C và không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông T (vì đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H). Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu ông T, bà P trả lại đất.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp gồm 02 phần, một phần phần đất ven lộ diện tích 43,1m², phần đất mặt nước 69,3m². Đối với phần đất mặt nước dùng để nuôi tôm thì đủ cơ sở buộc ông T, bà P giao trả cho ông C. Riêng phần đất ven lộ (lề lộ) tuy hồ sơ không thể hiện là loại đất gì, Tòa án đã có văn bản yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp thông tin là có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nhưng không được trả lời rõ, phần này có khả năng là đất là đất hành lang lộ giới. Hiện tại, đất ông C ở phía trong, cần có lối đi ra lộ T - T. Mặc khác, khi Nhà

nước làm lộ không có bồi thường cho ông T1, ông C và việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C không phát sinh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do đó, tạm giao cho ông C sử dụng phần đất ven lộ này. Trường hợp phần này là đất hành lang lộ giới và sau này Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì ông C phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất thuộc hành lang lộ giới.

[5] Về yêu cầu tạm ngừng phiên toà của Kiểm sát viên:

Theo như nhận định tại mục [4] thì quá trình giải quyết vụ án, khi chưa bãi bỏ cấp huyện. Toà án đã có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (là đơn vị được Ủy ban nhân dân huyện T uỷ quyền trả lời các yêu cầu của Toà án liên quan đến lĩnh vực đất đai) cung cấp các thông tin liên quan đến phần đất tranh chấp. Tuy không hỏi phần đất tranh chấp có thuộc hành lang lộ giới không nhưng đã hỏi phần đất tranh chấp có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không (tức là điều kiện để được cấp giấy) nhưng không được trả lời rõ. Tại Bản vẽ trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng không thể hiện đất tranh chấp có thuộc hành lang lộ giới không. Mặt khác, Hội đồng xét xử cũng chỉ tạm giao phần đất ven lộ cho ông C sử dụng để đảm bảo lối đi ra lộ. Do đó, không cần thiết tạm ngừng phiên toà để xác định đất hành lang lộ giới và đưa Ủy ban nhân dân xã T vào tham gia tố tụng tại vụ án.

[6] Các vấn đề khác:

Tại phiên toà, ông K đại diện ông C rút lại yêu cầu buộc ông T sửa chữa đường nước nên đình chỉ yêu cầu này của ông C. Ông C có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng, bao gồm: Chi phí đo đạc số tiền 5.803.000 đồng; chi phí định giá tài sản số tiền 8.100.000 đồng, tổng cộng là 13.903.000 đồng. Ông C đã nộp xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của C nên ông T, bà P phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông C số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T, bà P phải chịu theo quy định pháp luật. Ông C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 236 Luật đất đai; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường

vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn C về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đoàn Văn T, bà Phạm Thị P trả lại cho ông Quách Văn C phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 106,4m² tọa lạc tại ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau, có vị trí, kích thước như sau: Mặt tiền giáp lộ T - T mốc M4-M5 dài 23,92m; Mặt hậu giáp phần đất ông C sử dụng không tranh chấp mốc M3-M6 dài 22,98m, cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất Nguyễn Văn R mốc M3-M4 dài 6,26m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất bà Lê Thị L mốc M5-M6 dài 3,39m, gồm phần đất ven lộ diện tích 43,1m², phần đất mặt nước diện tích 63,3m². Trong đó, phần đất ven lộ diện tích 43,1m² chỉ tạm giao cho ông C sử dụng. Trường hợp phần này là đất hành lang lộ giới và sau này Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì ông C phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất thuộc hành lang lộ giới.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn C về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T sửa chữa lại đường nước. Ông C có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

3. Các vấn đề khác:

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Văn T, bà Phạm Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Quách Văn C chi phí tố tụng số tiền 13.903.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm lẻ ba nghìn đồng).

Trường hợp ông C có đơn yêu cầu thi hành án, ông T, bà P chậm thanh toán khoản tiền này thì ông T, bà P phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Ông T, bà P chịu án phí số tiền 5.134.000 đồng (Năm triệu một trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Ông C được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016594 ngày 07/11/2024 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình phát hành.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 2 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Bảo Trâm