

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày 16-9-2025
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 5 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Đầy
Ông Nguyễn Quốc Thống

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thành Thật – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Trui – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2025/TLST - DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2025/QĐXXST – DS ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1937 (có mặt). . Căn cước công dân: 096137004099 cấp ngày 28/6/2021

Địa chỉ cư trú: khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1953 (có mặt). Căn cước công dân: 096153002907 cấp ngày 02/7/2021

Địa chỉ: khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau)

+ Chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1982 (có mặt). Căn cước công dân: 096182008021 cấp ngày 10/5/2021

Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là: Ấp Ông C, xã Đ, tỉnh Cà Mau)

+ Chị Nguyễn Thị Mỹ C1, sinh năm 1977 (có mặt). Căn cước công dân: 096177007937 cấp ngày 24/3/2025.

Địa chỉ cư trú: khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

+ Anh Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

+ Anh Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:* Năm 1980 bà nhận sang nhượng đất của ông L phần đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau). Quá trình quản lý, sử dụng phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ A hậu giáp sông C thì bà chuyển nhượng lại cho nhiều người khác ngang 25m; tặng cho 04 người con ngang 20m. Phần đất còn lại ngang 4m cho bà Lê Thị Ú (em chồng) mượn đất cất nhà ở sau cơn bão năm 1997, không làm giấy tờ cho mượn.

Trước đây, bà Lê Thị Ú có chồng sinh sống tại ấp T, xã V, huyện N. Do mâu thuẫn với chồng nên bà Ú đến nhà của bà ở nhờ một thời gian khoảng 01 năm, sau đó các con của bà Ú lên ở cùng bà Ú nên bà cho tiền bà Ú ra cất nhà ở tạm trên đất của bà để sinh sống. Khi nhà nước làm Quốc lộ A thì có 02 lần bà kêu bà Ú di dời nhà về vị trí khác, phần đất lấy lại bà đã chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 06/5/2015 bà được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BV 748878, thửa số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích 40,4m² đất ở tại đô thị, khi đo đạc là 67m² lý do trước đây khi làm giấy chứng nhận thì cơ quan đo đạc cấp giấy chỉ đo nhà để cấp giấy, không có đo sân nên bỏ ra. Quá trình bà Ú cất nhà sàn bằng cây gỗ địa phương để ở thì không có thành quả lao động gì trên đất, không có san lấp mặt bằng như bà Ú trình bày, bởi vì hộ giáp ranh là ông Nguyễn Văn S bơm nền đất tràn qua.

Nay bà yêu cầu bà Lê Thị Ú và 03 người con ở chung gồm chị Nguyễn Thị Mỹ C1, anh Nguyễn Hoàng N và anh Nguyễn Hoàng T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ nhà ở hoàn trả lại cho bà phần đất có diện tích 40,4m². Trường hợp bà Ú di dời thì bà sẽ hỗ trợ tiền di dời nhà, thành quả lao động trên đất cho bà Ú tổng số tiền 40.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ú1 trình bày: Trước năm 1995 bà bị chồng (là em ruột bà M1) đánh đập nên bỏ đi lại nhà bà M1 ở tạm khoảng 01 năm. Sau đó bà đi về quê ở thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu. Đến năm 1995 bà về lại huyện N và tiếp tục ở tạm nhà bà M1 một thời gian. Trong thời gian ở nhà bà M1 thì bà thấy có mảnh đất trống không ai quản lý nên cất nhà ở cho đến nay. Nền đất bà ở thời điểm này thì hướng Bắc giáp đất ông S, bà T2 sang nhượng của người khác và hướng Nam tiếp giáp đất của bà M nhưng để trống, sau này mới chuyển nhượng cho người khác và hiện nay là của ông Phạm Thái D đang cất nhà ở.

Bà cất nhà hiện sinh sống cùng 03 người con là chị Nguyễn Thị Mỹ C1, anh Nguyễn Hoàng N, anh Nguyễn Hoàng T1 và hiện nay bà đang thờ cúng liệt sỹ (anh chồng), thờ cha chồng và mẹ chồng. Năm 2014 bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không hay biết nhưng nay bà không khởi kiện phản tố hủy giấy chứng nhận, không yêu cầu công nhận phần đất cho bà đứng tên.

Đối với thành quả lao động trên đất: Trước khi vào cất nhà thì đất trũng, thấp. Khi cất nhà thì bà cùng các con lấy đất đắp nền cất nhà, hiện nay đất vẫn thấp nên phải cất nhà sàn, nền bằng gỗ ván, kê nền cao để chống ngập nước, phần sân thì phía giáp ông S bơm nền đất thì cho vào sân để cao ráo như hiện nay. Theo bà chiều cao nâng nền là 01 (một) mét tính hết phần đất.

Nay bà không đồng ý giao trả đất cho bà M. Trường hợp bà trả đất thì yêu cầu bà M trả chi phí san lấp mặt bằng $67m^3 \times 350.000 \text{ đồng} = 23.450.000 \text{ đồng}$; bồi thường 01 căn nhà giá 50.000.000 đồng; công gìn giữ đất 126.500.000 đồng, tổng cộng bằng 200.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thị E và chị Nguyễn Thị Mỹ C1 trình bày: Thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Ú1 trình bày như trên.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật nên không có kiến nghị.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà Lê Thị Ú và chị Nguyễn Thị Mỹ C1, anh Nguyễn Hoàng N và anh Nguyễn Hoàng T1 phải có trách nhiệm di dời nhà trả lại cho bà phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế $67m^2$ tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M hỗ trợ chi phí di dời nhà, thành quả lao động trên đất tổng số tiền 40.000.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Ú phải có nghĩa vụ giao trả lại cho Nguyễn Thị M số tiền 5.701.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm miễn toàn bộ cho bà Lê Thị Ú và bà Nguyễn Thị M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng N và anh Nguyễn Hoàng T1 được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất tổng diện tích đất tranh chấp $67m^2$ trị giá 400.000.000 đồng nên các đương sự không yêu cầu định giá. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với giá thị trường và phù hợp quy định của pháp luật nên được xem xét chấp nhận. Đối với thành quả lao động trên đất bà Ú và các con đặt ra cụ thể: chi phí san lấp mặt bằng chiều cao 1m diện tích $67m^2$, giá trị căn nhà, chi phí di dời nhà, công quản lý đất; bà M xác định gia đình bà Ú không có thành quả lao động gì trên đất cũng như không có công san lấp mặt bằng và các đương sự trong vụ án đều không yêu cầu Tòa án tổ chức thẩm định giá thành quả lao động trên đất. Tòa án ban hành thông báo số 15/TB-TA ngày 22/7/2025 yêu cầu các bên đưa ra mức giá gồm: 01 căn nhà khung sườn địa phương, ván gỗ địa phương, vách thiết, mái tole sóng vuông diện tích $43m^2$; thành quả lao động trên đất gồm phí san lấp mặt bằng chiều cao 1m, diện tích $67m^2$, phí di dời nhà, công sức gìn giữ, quản lý tôn tạo phần đất. Sau khi nhận thông báo, bà M đưa ra mức giá căn nhà là 40.000.000 đồng và xác định hỗ trợ cho bà Ú chi phí di dời nhà, thành quả lao động trên đất 40.000.000 đồng; không đưa ra mức giá san lấp mặt bằng và công sức gìn giữ, quản lý tôn tạo phần đất. Bà Ú xác định chi phí san lấp mặt bằng $67m^3 \times 350.000$ đồng = 23.450.000 đồng; 01 căn nhà trị giá 50.000.000 đồng; công gìn giữ 126.500.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản để xác định giá cụ thể như sau: Chi phí san lấp mặt bằng $67m^3 \times 350.000$ đồng = 23.450.000 đồng; 01 căn nhà giá 45.000.000 đồng (40.000.000 đồng + 50.000.000 đồng/2); công gìn giữ đất 126.500.000 đồng; chi phí di dời nhà 10.000.000 đồng là có cơ sở để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà M thì thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án bà M và bà Ú trình bày không phù hợp nhau về nguồn gốc đất. Bà M cho rằng đất của bà cho bà Ú mượn ở tạm thời gian từ năm 1997; bà Ú cho rằng bà cất nhà ở năm 1995 không phải đất của bà M, là đất trống, không biết đất của ai. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thể hiện cấp giấy chứng nhận lần đầu, thủ tục lập vào năm 2014 và bà M được cấp ngày 06/5/2015, đất thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích $40,4m^2$ đất ở tại đô thị, đây là phần đất đang tranh chấp. Phía đất tiếp giáp hướng N, một phần hướng Tây cũng có nguồn gốc của bà M nhưng đã chuyển nhượng cho người

khác và bà M hiện có nhà đất, đang sinh sống đối diện ngang lộ. Khi cấp đất cho bà M là công khai nhưng đến nay gia đình bà Ú đều biết nhưng không có ý kiến, không khiếu nại, điều này cho thấy việc cấp đất cho bà M là đúng chủ sử dụng đất hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Bà Ú và gia đình bà Ú cho rằng khi cất nhà là cất trên phần đất trống nhưng lại không đi kê khai, đến khi bà M kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết nhưng không khiếu nại, nay lại không có yêu cầu khởi kiện phản tố để xác lập quyền sở hữu phần đất. Điều này chứng minh được bà M đã có đất và sinh sống từ những năm 1980, đến khi bà Ú lại ở nhờ nhà bà M thì sau đó được bà M cho mượn đất cất nhà ở tạm cho đến nay. Trong thời gian này bà M kê khai và được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nên là chủ sử dụng đất hợp pháp. Từ đó, bà M kiện đòi lại phần đất là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Trên đất giao trả có một căn nhà khung sườn, ván gỗ địa phương, vách thiết, mái tole sóng vuông diện tích 43m² của bà Ú. Xét thấy, căn nhà có thể di dời nên cần buộc bà Ú di dời nhà để trả lại đất cho bà M là đúng quy định.

[5] Đối với thành quả lao động trên đất, bà Ú và các con cho rằng có công đầu tư, tôn tạo, san lấp nền đất chiều cao 1,0m, tổng diện tích 67m³ x 350.000 đồng = 23.450.000 đồng. Bà M xác định phần đất hiện nay vẫn trũng thấp, gia đình bà Ú không có công san lấp nền đất. Xét thấy, qua thẩm định và xác minh từ chính quyền địa phương, hộ giáp ranh lân cận thì bà Ú có công bồi đắp, san lấp nền đất chiều cao 1m là đúng thực tế. Do đó, khi bà Ú giao trả đất thì bà M phải thanh toán lại cho bà Ú công đầu tư, tôn tạo, san lấp nền đất tổng số tiền 23.450.000 đồng.

[6] Đối với bà Ú yêu cầu trả công gìn giữ đất số tiền 126.500.000 đồng thì thấy rằng: Phần đất tranh chấp bà M là chủ sở hữu thì có quyền đòi lại đất, không phụ thuộc việc bà Ú đang ở trên đất. Bà Ú là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình nên được thanh toán công đầu tư, tôn tạo, san lấp nền đất. Đối với việc đòi công gìn giữ đất là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Như vậy, tổng số tiền bà M phải giao trả cho bà Ú là 23.450.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà M tự nguyện hỗ trợ cho bà Ú chi phí di dời nhà và thành quả lao động trên đất tổng số tiền 40.000.000 đồng là hoàn toàn có lợi cho bà Ú nên được ghi nhận.

[8] Về trách nhiệm giao trả đất: Phần nhà đất hiện nay một mình bà Ú đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Ú, chị T, chị Em, chị Mỹ C1 xác định các con của bà Ú cũng đang có quyền lợi trên đất. Do đó, để đảm bảo thi hành án cần buộc bà Ú cùng các con có trách nhiệm di dời nhà, giao trả là có căn cứ.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[10] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nguyên đơn giao

trả phí di dời nhà, công đầu tư, tôn tạo, san lấp nền đất nên bà Ú, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Ú và bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được xem xét miễn toàn bộ là đúng quy định.

[11] Chi phí tố tụng tổng số tiền 5.701.000 đồng (chi phí thẩm định 450.000 đồng, chi phí quyết toán hợp đồng đo đạc 5.251.000 đồng) bà Ú phải chịu. Bà M dự nộp nay được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 157, Điều 158, Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M yêu cầu bà Lê Thị Ú và các con phải có trách nhiệm di dời nhà trả lại cho bà phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 67m² tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau).

- Buộc bà Lê Thị Ú, chị Nguyễn Ngọc T, chị Nguyễn Thị E, chị Nguyễn Thị Mỹ C1, anh Nguyễn Hoàng N, anh Nguyễn Hoàng T1 có nghĩa vụ di dời 01 căn nhà khung sườn cây gỗ địa phương, mái tole sóng vuông, vách thiết, nền lót ván gỗ địa phương diện tích 43m² để giao trả lại cho bà Nguyễn Thị M tổng diện tích qua đo đạc thực tế 67m² (thửa số 1 bao gồm các điểm M1M2M3M4M5M6 Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất), đất tọa lạc khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau (nay là khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau)

Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất giao trả như trên được thể hiện chi tiết trong Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 16/6/2025 của Công ty TNHH Một thành viên T3.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M giao trả lại cho bà Lê Thị Ú tổng số tiền 40.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Ú phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền 5.701.000 đồng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm miễn toàn bộ cho bà Lê Thị Ú và bà Nguyễn Thị M.

6. 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

7. Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Kiên