

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 209/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

“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, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Thanh Liêm

2. Ông Nguyễn Hoàng Kha

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Cúc, 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 toà: Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 29 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: 352/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc: “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 454/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Lê Minh C; Sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Số B, đường Q, Khóm E, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đông D, sinh năm 1978 và bà Lê Huỳnh M, sinh 2000

Địa chỉ: Đường T, khóm D, phường F, thành phố C (nay là khóm D, phường T, tỉnh Cà Mau)

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1973 và Ông Nguyễn Hải B, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số B, đường Q, Khóm E, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Sơn T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số B, Phan Ngọc H1, khóm C, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau) (xin vắng mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Á, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số B, đường Q, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau (nay là Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau)

Đại diện hợp pháp của bà Á: Anh Lê Trường S, sinh năm 1994. Địa chỉ: Đường Q, khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Minh C trình bày:*

Nguồn gốc đất trước đây là của cha mẹ của ông là cụ ông Lê Minh Q (chết năm 2000) và cụ bà Nguyễn Thị Hải V (chết năm 2007). Phần đất do 02 cụ mua lại của ông T1 ngang 50m dài 100m từ năm 1975, phần đất tiếp giáp Kênh X và Sông B, phần đất kéo dài từ trên bờ đến cả phần đất bảo lưu ven sông, phần bảo lưu ven sông ngang 50 dài 10m. Đến ngày 11/6/2002, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 095126 cho hộ bà Nguyễn Thị Hải V, Số thửa đất: 71, tờ bản đồ số 11, Diện tích: 766,72m², phần đất tiếp giáp với đường Q và Sông B (nay là đường C), tọa lạc số 02, Q, khóm E, phường E, Thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngày 03/11/2014, ông nhận thừa kế từ cha mẹ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 681304, thửa số 202, tờ bản đồ số 09 diện tích 693,32m² (đất ở lại đô thị 300m², đất trồng cây lâu năm khác 393,32m²) đất tọa lạc tại Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là thửa đất số 335 tờ bản đồ số 9 diện tích 876.5m² (trong đó đất ở đô thị 480,1m² đất trồng cây lâu năm 387, 4m². Nhà ở riêng lẻ cấp 3, diện tích xây dựng 100,2m² diện tích sàn 247,34m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DG 545184 ngày 08/7/2022 đứng tên Lê Minh C và Nguyễn Thị Kiều D1.

Riêng phần đất bảo lưu ven sông nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có vị trí tiếp giáp với Kinh Xáng Phụng Hiệp có diện tích khoảng hơn 500m² (ngang khoảng 30m, dài tới mé sông khoảng hơn 10m). Khi còn sống cụ V có bán cho bà S1 Kẹo ngang 05m dài 10m, bán cho ông C1 Vịt ngang 05m dài 10m, bán cho ông H2 ngang 07m dài 10m, tặng cho cháu Lê Trường S ngang 03m dài 10m, bán cho ông S ngang 03m dài 10m, bán cho ông V1 ngang 03m dài 10m, vào khoảng năm 2001, 2002 cụ V cho ông B mượn phần đất ngang 04m dài 10m, ông B cất nhà ở sau đó đến năm 2003 bán cho ông B phần đất này luôn, còn lại ngang 10m. Ngoài ra, nhà nước có làm cống (cửa xả) đường cống hồ V đã sử dụng hết khoảng hơn 8m ngang. Diện tích còn lại khoảng hơn 10m ngang.

Vào khoảng năm 2000 đến năm 2001 cụ V có cho ông Nguyễn Hải B mượn lấp mặt bằng cất nhà khoảng 04m ngang dài đến mé sông. Lúc này ông B có cất căn nhà trên đất ngang 04m. Đến năm 2003 thì cụ V bán cho ông B phần đất này. Hiện tại thời điểm này căn nhà ông B vẫn còn tồn tại ngang 04m, lúc bán ông có viết biên nhận chứng kiến việc cụ V có bán phần đất ven sông này cho vợ chồng ông Nguyễn Hải B và bà Huỳnh Thị H theo hiện trạng căn nhà chính vợ chồng ông B đang ở nhưng trong giấy mua bán không ghi kích thước với số tiền 2.500.000 đồng. Phần đất còn lại của cụ V khoảng 10m do chưa sử dụng nên năm 2013 ông

cho ông B mượn để cây kiểng bán, đến khoảng năm 2022 thì ông B che lưới lang tạm sử dụng làm chỗ sửa ô tô và để cây kiểng bán, khi cho mượn hai bên không có làm giấy tờ gì. Đến nay ông yêu cầu ông B và bà H trả lại phần đất ven sông đã mượn nhưng ông B, bà H cho rằng đã mua hết phần diện tích đất ven sông nên không đồng ý trả lại cho ông.

Nay ông yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Hải B và bà Huỳnh Thị H tháo dỡ di dời tài sản trên đất và trả lại hiện trạng mặt đất và không gian trên đất phần đất bảo lưu ven sông có chiều ngang 10m, dài đến mé sông; có các mặt, cạnh tiếp giáp như sau: mặt trước tiếp giáp với đường Q, mặt hậu tiếp giáp Kinh Xáng P; cạnh phải nhìn từ đường Q tiếp giáp với nhà của ông Nguyễn Hải B; cạnh trái nhìn từ đường Q tiếp giáp với công xã (củ xã) đường cống thoát Hồ Văn T2 (trục đường C). Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/4/2003, vợ chồng ông B, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất bảo lưu ven sông của bà Nguyễn Thị Hải V (mẹ của ông C), việc chuyển nhượng đất nêu trên ông C có làm “Giấy biên nhận” cho vợ chồng ông B, bà H. Sau khi mua vợ chồng ông B, bà H đã bồi đắp, xây dựng nhà ở khoảng ngang 4.30m dài đến mé sông và có làm mái che ngang khoảng 08m và quản lý sử dụng toàn bộ phần đất mua cho đến nay, không ai tranh chấp gì.

Tuy nhiên, năm 2022 vợ chồng ông B, bà H sửa chữa lại phần mái che do sử dụng đã lâu nên bị hư hỏng, thì hai bên xảy ra tranh chấp, ông C cho rằng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B khoảng 04m ngang còn lại ông cho vợ chồng ông B, bà H mượn. Vì vậy, vợ chồng ông B, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Anh S2 người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Á trình bày:

Bà Á là con của cụ V, cụ V chết không để lại di chúc. Anh là con ruột của bà Á, mẹ anh bị bệnh tâm thần nhẹ từ nhỏ, tại phiên tòa anh đồng ý làm người giám hộ cho bà Á, không có yêu cầu gì trong vụ án này, thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa các bên thống nhất với bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa,

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Năm 2001, 2002 thì cụ V là mẹ của nguyên đơn có cho bị đơn mượn một phần đất bảo lưu ven sông ngang khoảng 04m dài đến mé sông. Khi cho mượn thì đã có một phần nền và nhà do cụ V cất. Đến năm 2003 thì cụ V bán nhà và đất này cho bị đơn. Đối với phần còn lại ngang khoảng 10m thì nguyên đơn cho bị đơn mượn để cây kiểng. Cùng thời điểm bán đất cho bị đơn thì cụ V có bán cho một vài người thì giá đất 2.500.000 đồng là của 04m chứ không phải 15m như đại diện nguyên

đơn trình bày vì tại thời điểm bán đã có nhà trên đất, có các hình ảnh nguyên đơn cung cấp thể hiện từ năm 2017 là đất trống đến năm 2023 thì ông B mới che lưới lan trên phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hải B và bà Huỳnh Thị H tháo dỡ di dời tài sản trên đất và trả lại hiện trạng mặt đất ban đầu là phần đất trống, không yêu cầu trả đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: 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 pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Hải B và bà Huỳnh Thị H tháo dỡ di dời tài sản trên đất và trả lại hiện trạng mặt đất và không gian trên đất phần đất bảo lưu ven sông có chiều ngang 10m, theo đo đạc thực tế là 55m². Chi phí tố tụng và án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đại diện bị đơn có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ di dời tài sản trên đất và trả lại hiện trạng mặt đất và không gian trên đất bảo lưu ven sông có chiều ngang 10m tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn xác định cụ V có 03 người con là Nguyễn Minh C2, Lê Thị Á và Lê Minh T3 (đã chết). Bà Á bị tâm thần từ nhỏ nên từ nhỏ bà Á do ông trực tiếp chăm sóc và nuôi dưỡng. Ông C2 xác định ông không yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Á mất năng lực hành vi dân sự, con bà Á là anh Lê Trường S đồng ý làm giám hộ cho bà Á tham gia tố tụng trong vụ án, không yêu cầu giám định. Xét thấy, phù hợp với quy định nên chấp nhận.

[4] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Do mẹ ông là cụ bà Nguyễn Thị Hải V cho vào năm 2002, phần đất ngang 10m dài đến mé sông, phần đất tọa lạc tại đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau).

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Nguyên đơn trình bày thời điểm năm 2001, 2002 cụ V có cho cho ông B, bà H mượn phần đất bảo lưu ven sông ngang 04m dài đến mé sông, đến năm 2003 thì bán cho ông B phần đất đã cho mượn này, khi bán thì đã có nhà và nền,

giá chuyển nhượng là 2.500.000 đồng, có làm giấy tay sang bán ông có ký chứng kiến việc cụ V bán đất cho ông B, bà H. Phần đất còn lại của cụ V là ngang 10m dài đến mé sông, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên năm 2013 ông cho ông B mượn để cây kiềng, chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Đến năm 2022 ông B che lưới lang tạm sử dụng làm chỗ sửa chữa ô tô và để cây kiềng bán. Nay ông yêu cầu ông B trả lại ông phần đất ngang 10m dài đến mé sông, do là đất bảo lưu ven sông nên chiều dài không xác định được.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn xác định vào ngày 27/4/2003, vợ chồng ông B, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất bảo lưu ven sông của bà Nguyễn Thị Hải V (mẹ của ông C2), việc chuyển nhượng đất nêu trên ông C2 có làm “Giấy biên nhận” cho vợ chồng ông B, bà H. Sau khi mua vợ chồng ông B, bà H đã bồi đắp, xây dựng nhà ở khoảng ngang 10m dài đến mé sông và có làm mái che ngang khoảng 08m và quản lý sử dụng toàn bộ phần đất mua cho đến nay, không ai tranh chấp gì. Tuy nhiên, năm 2022 vợ chồng ông B, bà H sửa chữa lại phần mái che do sử dụng đã lâu nên bị hư hỏng, thì hai bên xảy ra tranh chấp nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[5.4] Tại bản vẽ hiện trạng ngày 20/8/2025 của Công ty TNHH P thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 55m², loại đất bảo lưu ven sông, tọa lạc khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất kết quả đo đạc.

[6] Tại công văn số 462/UBND –NNMT ngày 27/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường T xác định: Phần đất trên có vị trí thuộc đất sông K (liền kề thửa đất số 145 tờ bản đồ số 94), có mặt giáp với cửa xả số 3 đường Q do Nhà nước quản lý theo Điều 7 của Luật đất đai 2024, thuộc trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điều 151 Luật đất đai 2024.

Như vậy, căn cứ Điều 11, 191 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hành vi lấn, chiếm, sử dụng đất ven sông, hành lang bảo vệ công trình khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi bị nghiêm cấm; loại đất này Nhà nước thống nhất quản lý, không giao cho cá nhân sử dụng. Theo Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, chỉ cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng đất hợp pháp mới có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Trong vụ án này, nguyên đơn không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có căn cứ pháp lý để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Ủy ban phường T đã có văn bản trả lời phần đất này do Nhà nước quản lý và thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng chỉ bán cho bị đơn phần đất ngang 04m với giá 2.500.000 đồng và tại thời điểm bán đất cho ông B thì đất đã có nền có nhà nên 2.500.000 đồng là giá của phần đất ngang 04m là không có cơ sở bởi lẽ phần đất đang tranh chấp nguyên đơn cho bị đơn mượn

vào năm 2013 nhưng không có giấy tờ chứng minh việc cho mượn, từ thời điểm cụ V cho đất thì nếu như nguyên đơn quản lý đất thì tại sao không tiến hành thủ tục kê khai mà chính bị đơn là người đi kê khai phần đất. Nguyên đơn cho rằng lúc bán cho ông B đất đã có nhà sẵn nên giá của hơn 10m đất là 2.500.000 đồng là không phù hợp, phải là cao hơn. Tuy nhiên, nguyên đơn lại không chứng minh được thời điểm năm 2003 thì phần đất bán cho ông B là đã có nhà. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau thể hiện cùng thời điểm năm 2003 cụ V có bán cho ông Phan Văn V1 phần đất bảo lưu ven sông giáp ranh phần đất đã bán cho ông B thì giá 3.5 cây vàng và ông V1 cho biết là thời điểm ông B mua đất là chưa có nhà. Cho nên lời trình bày của bị đơn và ông V1 là phù hợp, nguyên đơn trình bày nhưng không có tài liệu, chứng cứ cung cấp nên không có cơ sở chấp nhận.

Đồng thời, phần đất do Nhà nước quản lý và thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ các nhận định trên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở.

[9] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc phần đất tranh chấp: 10.812.960 đồng nguyên đơn phải nộp, nguyên đơn đã nộp xong.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 11, 191, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 159 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Hải B và bà Huỳnh Thị H tháo dỡ di dời tài sản trên đất và trả lại hiện trạng mặt đất và không gian trên đất, phần đất bảo lưu ven sông có chiều ngang 10m, theo đo đạc thực tế là 55m² (*kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 20/8/2025 của Công ty TNHH P*)

2. Chi phí tố tụng: Ông Lê Minh C phải nộp chi phí đo đạc 10.812.960 đồng, đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: ông Lê Minh C phải chịu. Ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, đã được miễn dự nộp theo quy định.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Cơ quan thi hành án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Út

