TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 29/2026/DS-ST Ngày: 09 – 02 – 2026 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 7 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Ghết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Liêu Tài Ngoánh

2. Ông Tô Hùng Dũng

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kim Dung, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Ông Trần Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18A/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 54 TVB, khóm B, phường H, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm HT, phường BL, tỉnh Bạc Liêu).

Bà Phạm Thị Cẩm L, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số 24 NT, khóm C, phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Cẩm L: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 54 TVB, khóm B, phường H, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm HT, phường BL, tỉnh Bạc Liêu).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành A, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 006/6 khóm KT, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường HT, tỉnh Cà Mau).

(ông Trần Quốc C, ông Nguyễn Thành A có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Quốc C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Cẩm L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Gái T1 năm 2023 với diện tích đất 937m^2 đất tại ấp MB, xã VHA, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã VH, tỉnh Cà Mau), sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông để đất trống. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông và ông Trạng có cậm ranh đất tạm. Sáu đó ông phát hiện ông Nguyễn Thành A xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của ông nên anh khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành A tháo dở hàng rào trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất qua đo đạc thực tế là 138,4m^2, đất tại ấp MB, xã VHA, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã VH, tỉnh Cà Mau). Tại đơn khởi kiện vợ chồng ông yêu cầu ông Nguyễn Thành A trả lại diện tích đất 151m^2. Qua đo đạc thực tế có một phần đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên nên ông và bà L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 12,6m^2. Đối với diện tích đất 37,5m^2 thuộc đất kênh ông và bà L không khởi kiện yêu cầu đối với phần đất này.

Ông Nguyễn Thành A là bị đơn trình bày: Đầu năm 2024 thì ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T diện tích đất 492,5m^2, đất tại ấp MB, xã VHA, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã VH, tỉnh Cà Mau). Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao đất cho ông thì bà L có đo đạc đất và cậm ranh đất cho ông. Cùng năm 2024 thì ông xây dựng hàng rào. Trước khi xây dựng hàng rào thì ông có mời trưởng ấp, cán bộ địa chính đến để đo đạc lại phần đất để xây hàng rào. Sau khi xây hàng rào xong thì Ông C khởi kiện tranh chấp đất với ông. Qua kết quả đo đạc phần đất tranh chấp thì xác định phần đất tranh chấp là 138,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông C. Việc ông xây dựng hàng rào lấn qua phần đất tranh chấp của Ông C không phải lỗi của ông Do đó, ông không đồng ý tháo dở hàng rào.

Tại phiên tòa ông đồng ý tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L phần đất diện tích 138,4m^2, đất tại ấp MB, xã VH, tỉnh Cà Mau.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L yêu cầu ông Nguyễn Thành A thảo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất 138,4m^2, đất toạ lạc tại ấp MB, xã VH, tỉnh Cà Mau.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L đối với yêu cầu ông Nguyễn Thành A trả diện tích đất 12,6m^2 đất toạ lạc tại ấp 17, xã Vĩnh Hậu, tỉnh Cà Mau

- Chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Ông Nguyễn Thành A phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L khởi kiện ông Nguyễn Thành A tranh chấp phần đất tọa lạc tại ấp MB, xã VH, tỉnh Cà Mau. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau.

[2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2025 Ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành A trả lại diện tích đất 151m^2. Tại phiên tòa hôm nay ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L yêu cầu ông Nguyễn Thành A trả lại diện tích đất 138,4m^2. Ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất còn lại là 12,6m^2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L đối với diện tích đất 138,4m^2.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tứ cạnh như sau:

+ Hướng đông: Giáp phần đất ông Trần Quốc C đang sử dụng, số đo 37,62m.

+ Hướng tây: Giáp phần đất ông Nguyễn Thành A đang sử dụng, số đo 37,75m

+ Hướng nam: Giáp phần đất thuộc kênh, số đo 4m

+ Hướng bắc: Giáp đất bà Phan Chúc Lê, số đo 3,36m

Diện tích: 138,4m^2 (thuộc một phần thửa số 631, tờ bản đồ số 2) Phần đất tọa lạc tại ấp 17, xã Vĩnh Hậu, tỉnh Cà Mau (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 820190 cấp cho ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L ngày 18/4/2023).

Đối với diện tích đất 37,5m^2 thuộc đất kênh, Ông C, bà L không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Ông Nguyễn Thành A xác định khi ông mua đất thì đã được cậm ranh đúng vị trí và khi ông xây dựng hàng rào thì có chủ đất là bà Nguyễn Thị L1 và cán bộ địa chính UBND xã Vĩnh Hậu A đo đạc xác định đúng vị trí đất mới xây dựng hàng rào.

Tại Biên bản ngày 22/12/2025 ông Lê Vũ Phong – cán bộ địa chính UBND xã Vĩnh Hậu A (nay là xã Vĩnh Hậu) xác định: "Thời điểm ông Nguyễn Thành A xây dựng hàng rào thì ông không có đến phần đất để khảo sát. Đến khi Ông C, Ông A xảy ra tranh chấp đất thì UBND xã có thành lập hội đồng và tiến hành đo đạc đất."

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/8/2025 bà Nguyễn Thị L1 xác định: "khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thành A thì bà đã giao đất đúng vị trí. Vị trí đất của Ông A tính từ đất Ông C đo ngang 13m. Vị trí đất của Ông C là 25m ngang tính từ mí kênh đo ngang 25m.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 05/8/2025 ông Nguyễn Quốc Trạng xác định: "Phần đất mà ông chuyển nhượng cho Ông C là do bà Nguyễn Thị L1 tặng cho. Vị trí đất tính từ mí kênh đo ngang 25m. Ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho Ông C và giao đủ đất cho Ông C".

Tại Bản vẻ ngày 09/5/2025 của Trung Tâm kỷ thuật – Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Cà Mau xác định: Diện tích đất tranh chấp 138,4m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK820190 cấp cho ông Trần Quốc C và bà Phạm Thị Cẩm L.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Quốc C và ông Nguyễn Thành A thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Do đó có căn cứ xác định một phần hàng rào có diện tích 61,47m^2 có kết cấu trụ bê tông cốt thép cao 1,6m x 20cm (12 trụ bê tông) một phần xây tường gạch cao 0,5m, dày 10cm, phía trên lấp khung lưới B40 cao 1m dài 40,98m và diện tích hàng rào 8m^2 có kết cấu trụ bê tông cốt thép cao 3m x 40cm, một phần tường gạch cao 0,5m, dày 10cm, phía trên lắp khung sắt cao 1,5m dài 4m, 01 cánh cửa sắt do ông Nguyễn Thành A xây dựng lấn qua phần đất của Ông C, bà L. Tại phiên tòa ông Nguyễn Thành A xác định phần hàng rào mà ông xây dựng lấn qua đất của Ông C, bà L ông đòng ý tháo dở hàng rào để trả lại đất cho Ông C, bà L là diện tích đất 138,4m^2. Đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp quy định pháp luật nên được ghi nhận.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc C, bà L đối với ông Nguyễn Thành A.

[4] Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chổ, định giá tài sản và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.288.701 đồng. Ông Nguyễn Thành A phải chịu toàn bộ. Ông Trần Quốc C tự ngyện chịu ½ chi phí tố tụng. Đây là sự từ nguyện của Ông C và phù hợp quy định pháp luật nên được ghi nhận. Ông Trần Quốc C phải chịu chi phí tố tụng là 7.144.350 đồng (Ông C đã dự nộp xong). Ông Nguyễn Thành A phải chịu chi phí tố tụng là 7.144.350 đồng. Ông Trần Quốc C đã dự nộp chi phí tố tụng số tiền 7.144.350 đồng. Ông A có nghĩa vụ hoàn lại cho Ông C số tiền 7.144.350 đồng.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Thành A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L đối với ông Nguyễn Thành A yêu cầu trả lại diện tích đất 138,4m^2, đất toạ lạc tại ấp 17, xã Vĩnh Hậu, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Thành A tháo dở một phần hàng rào diện tích 61,47m^2 + 8m^2 trả lại cho ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L diện tích đất 138,4m^2, đất tại ấp MB, xã VH, tỉnh Cà Mau; phần đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng đông: Giáp phần đất ông Trần Quốc C đang sử dụng, số đo 37,62m.

+ Hướng tây: Giáp phần đất ông Nguyễn Thành A đang sử dụng, số đo 37,75m

+ Hướng nam: Giáp phần đất thuộc kênh, số đo 4m

+ Hướng bắc: Giáp đất bà Phan Chúc Lê, số đo 3,36m

(bản vẽ hiện trạng ngày 09/5/2025)

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L đối với yêu cầu ông Nguyễn Thành A trả diện tích đất 12,6m^2 đất toạ lạc tại ấp 17, xã Vĩnh Hậu, tỉnh Cà Mau.

3. Chi phí tố tụng: là 14.288.701 đồng. Ông Trần Quốc C phải chịu chi phí tố tụng là 7.144.350 đồng (Ông C đã dự nộp xong). Ông Nguyễn Thành A phải chịu chi phí tố tụng là 7.144.350 đồng. Ông Trần Quốc C đã dự nộp chi phí tố tụng số tiền 7.144.350 đồng. Ông A có nghĩa vụ hoàn lại cho Ông C số tiền 7.144.350 đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thành A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Trần Quốc C, bà Phạm Thị Cẩm L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005882 ngày 21/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 án theo các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hạn thi hành án được thực hiện

theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND khu vực 7 - Cà Mau;
- Chi cục THADS khu vực 7 - Cà Mau;
-TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: HS; VT-TA.

Phan Thị Mỹ Ghết