TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 283/2025/DS-ST
Ngày 23-9-2025
V/v tranh chấp đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thành Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Trường Hận

Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hường – Thư ký viên, Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện* ***Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau****, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1972 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp 8, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Bà Đoàn Thị Thu T, sinh năm 1989 (đề nghị Toà án xét xử vắng mặt).

2. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp 8, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ông Trần Trường G, sinh năm 1966 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Khóm 8, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Nay là ấp 8, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị M trình bày:

Nguyên đơn là bà M có diện tích 131,1m^2, thửa 118, tờ bản đồ số 33, phần đất có địa chỉ tại Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau. Hậu phần đất của bà M tiếp giáp với hậu phần đất của bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P thửa 144, ông P và bà T đã lấn đất hậu vào phần đất của bà M có chiều dài 5,6m, chiều rộng 0,6m theo hướng thửa đất của bà M. Nguyên đơn là bà M đã nhiều lần hoà giải để yêu cầu ông P và bà T giao trả đất, nhưng hoà giải không thành. Nay, nguyên đơn là bà M khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P giao trả phần đất chiều dài 5,6m, chiều rộng 0,6m, phần đất có địa chỉ tại Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P vắng mặt, cũng không có ý kiến trình bày.

Tuy nhiên, ngày 22/9/2025 bị đơn bà Đoàn Thị Thu T có cung cấp cho Toà án 01 (một) Bản trình bày quan điểm đề nghị xét xử vắng mặt ngày 22/9/2025, với nội dung:

Diện tích 127,8m², thửa 144 tờ bản đồ 33, là được cấp cho vợ chồng bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất, năm 1992 Nông trường Quốc doanh Sông Đ (huyện T) khoán đất cho vợ chồng ông Mai Sĩ S và bà Trần Thị M1 sử dụng, đã cất nhà ở.

Ngày 11/5/2005 Ủy ban nhân dân tỉnh C có Quyết định 29/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Nông trường Quốc doanh Sông Đ và giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn S quản lý, trong đó có phần đất của ông S và bà M1, nhưng phần đất do ông S và bà M1 sử dụng.

Năm 2007, ông S và bà M1 chuyển nhượng phần diện tích nhà đất nêu trên cho vợ chồng bị đơn.

Đến ngày 13/8/2020 Ủy ban nhân dân huyện T có Quyết định số 4196/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc khu đất Nông trường Quốc doanh S, tại khóm H, 9, 10, 11, 12 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, trong đó có phần đất 127,8m² của vợ chồng bị đơn.

Như vậy, từ sau khi nhận chuyển nhượng từ ông S và bà M1, vợ chồng bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài cho đến khi Uỷ ban nhân dân các cấp có Quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại khóm H, 9, 10, 11, 12 thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Căn cứ theo Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013, Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì vợ chồng bị đơn đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, sau khi có chủ

trương giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh C và theo kết quả thẩm định thực tế vợ chồng bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận số CH06470 ngày 22/9/2023 diện tích 127,8m², thửa 144 tờ bản đồ 33. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 127,8m².

Theo các tài liệu, hồ sơ và các quy định của pháp luật, việc cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng bị đơn là đúng quy định, không xâm phạm đến tài sản của người khác. Vợ chồng bị đơn sử dụng đất theo đúng diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là căn cứ vào trích lục thửa đất số 144, tờ bản đồ số 15, thành lập năm 2005, Mảnh trích đo địa chính ngày 10/03/2020, Trích lục bản đồ địa chính ngày 14/07/2023, thấy rằng diện tích đất từ trước năm 2005 đến khi được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng bị đơn đều được Cơ quan nhà nước ghi nhận thống nhất là 127,8m². Điều này hoàn toàn phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế của vợ chồng bị đơn từ trước tới nay. Tuy nhiên, khi xảy ra tranh chấp theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 11/6/2025 thì diện tích của vợ chồng bị đơn (dựa theo các mốc, điểm 1, 10, 9, 2) sau khi trừ đi phần đất tranh chấp, chỉ còn 123,1m². Như vậy, xét theo Giấy chứng nhận thì vợ chồng bị đơn đã và đang bị hụt 127,8m² - 123,1m² = 4,7m², trong khi phần đất tranh chấp có diện tích 3,1m². Vậy nếu tính thêm cả phần đất đang tranh chấp, vợ chồng bị đơn vẫn bị thiết hụt 4,7m²- 3,1m² = 1,6m².

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà M không phù hợp với quy định của pháp luật theo Biên bản về việc thẩm định nhu cầu sử dụng của bà M đất tại khóm H, thị trấn S, huyện T lập ngày 28/12/2022, ghi nhận "Nguồn gốc sử dụng đất: Đất được Nông trường Quốc doanh Sông Đốc giao khoán". Tuy nhiên, không có tài liệu nào chứng minh bà M là người được Nông trường khoán đất. Trên thực tế đến năm 2005 phần đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ 33 do ông Đỗ Văn C, bà Trần Thị C1 quản lý, sử dụng. Đồng thời theo Bản sao lục thửa đất số 144, tờ bản đồ số 15 thành lập năm 2005 thì phần đất này chỉ có diện tích 106,9m². Hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh bà M được tặng cho, hay nhận chuyển nhượng từ cá nhân là người sử dụng thửa đất 118 và các cá nhân sử dụng đất liền kề để minh chứng cho quá trình biến động diện tích đất, tăng từ 106,9m² lên 131,1m². Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân thị trấn S nhận định nguồn gốc đất bà M được Nông trường Quốc doanh Sông Đốc giao khoán là không chính xác. Đồng thời, dựa theo hồ sơ xin giao đất của bà M, nhận thấy bà M xin được giao phần đất 131,1m², thuộc thửa 118, có nghĩa phần đất này không có người sử dụng, chỉ có Ủy ban nhân dân thị trấn S quản lý theo Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh C. Tuy nhiên như đã trình bày, phần đất thửa 118 trước đây được Nông trường Quốc doanh giao khoán cho người khác sử dụng không phải bà M, với diện tích ban đầu là 106,9m². Ông Đỗ Văn C, bà Trần Thị C1 là người sử dụng thửa đất theo bản sao lục năm 2005. Vậy để thực hiện được thủ tục giao đất thì trước hết Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cần thực hiện thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh việc thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Không có cơ sở để thực hiện giao đất cho bà M, vì vậy có căn cứ để chấp thuận việc cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa 118 cho bà M là trái với quy định của luật đất đai.

Giá trị thẩm định tài sản đang tranh chấp chưa phù hợp, bà M yêu cầu thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp, với diện tích 3,1m², mục đích sử dụng đất ở đô thị. Tổ chức thẩm định giá dựa trên cơ sở mục đích sử dụng đất để so sánh với các bất động sản có mục đích sử dụng là đất ở đô thị. Theo Giấy chứng nhận số CH06135 ngày 08/08/2023 cấp cho bà M, ông G ghi nhận "Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm". Bà M cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận của bà M, vậy cơ sở nào để bà M yêu cầu thẩm định giá đất ở đô thị trong khi mục đích theo giấy chứng nhận là đất trồng cây lâu năm. Điều này hoàn toàn mâu thuẫn với nhận định, yêu cầu của bà M. Việc bà M yêu cầu thẩm định theo mục đích đất ở đô thị ngầm mặc định thừa nhận phần đất này là đất theo Giấy chứng nhận số CH06470 ngày 22/9/2023 được cấp cho ông P, bà T. Đồng thời, việc tổ chức thẩm định giá so sánh với các bất động sản có điều kiện thuận lợi như diện tích, vị trí giáp mặt đường, tài sản trên đất để thẩm định giá là chưa phù hợp. Tài sản tranh chấp nằm ở vị trí hậu 02 thửa 118, 144, không có đường thông vào ngoại trừ đi qua thửa 118, 144, với vị trí không thuận lợi và diện tích nhỏ hẹp, việc tổ chức thẩm định giá áp giá tương đương các tài sản so sánh có diện tích, vị trí thuận lợi là không phù hợp với giá trị sử dụng thực tế.

Từ những căn cứ nêu trên, vợ chồng bị đơn là người sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận số CH06470 ngày 22/9/2023 phần diện tích 3,1m² hiện đang tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trường G (chồng bà M) trình bày: Tại buổi hoà giải tranh chấp tại Ủy ban nhân dân thị trấn S, bà T và ông P cho rằng, khi bà T và ông P xây dựng nhà là ông G có đến phần đất để xác định ranh giới đất, việc trình bày này của bà T và ông P là không đúng.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn là bà M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 3,1m^2, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng.

- Đối với ông G thống nhất ý kiến của bà M.

*/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Riêng, bị đơn là ông Hoàng Văn P vắng mặt, là đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Toà án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M.

Buộc bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P trả cho bà M giá trị bằng tiền của diện tích đất 3,1m^2, với số tiền 20.770.000 đồng .

- Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định của 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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc chấp hành pháp luật của đương sự:

Đối với bị đơn là ông Hoàng Văn P đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt, còn bị đơn là bà Đoàn Thị Thu T có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần xét xử vắng mặt đối với bị đơn là ông P và bà T là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Toà án:

Là tranh chấp đất đai, bị đơn là bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P, cũng như diện tích đất tranh chấp 3,1m^2, trích đo thửa đất số 118, tờ bản đồ địa chính số 33 – bản đồ chỉnh lý năm 2011, vị trí phần đất toạ lạc tại khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

Từ đó, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về vị trí đất tranh chấp: Căn cứ Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Công ty Cổ phần K (gọi tắt: Công ty K) lập ngày 11/6/2025 cung cấp, thì diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 3,1m^2, trích đo thửa đất số 118, tờ bản đồ địa chính số 33 – bản đồ chỉnh lý năm 2011, vị trí phần đất toạ lạc tại khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà M, thấy rằng:

- Xét về phần đất của bà M:

Bà M cùng chồng là ông Trần Trường G được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận số DL 348822 ngày 08/8/2023, diện tích 131,1m^2 (hiện trạng là đất trống), thửa 118, tờ bản đồ số 33, vị trí phần đất toạ lạc tại khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

Qua kiểm tra đo đạc thực tế, phần đất của bà M và ông G có diện tích

123,2m^2 (ký hiệu thửa 2), chưa bao gồm phần đất tranh chấp (3,1m^2), phần đất của bà M và ông G bị mất diện tích 7,9m^2.

- Xét về phần đất của ông P và bà T:

Ông P và bà T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận số DL 348850 ngày 22/9/2023, diện tích 127,8m^2, thửa 144, tờ bản đồ số 33, vị trí phần đất toạ lạc tại khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

Trên phần đất 127,8m^2 hiện trạng là căn nhà cấp 4, bê tông cốt thép.

Qua kiểm tra đo đạc thực tế, phần đất của ông P và bà T có diện tích 123,1m^2 (ký hiệu thửa 1), chưa bao gồm phần đất tranh chấp (3,1m^2), phần đất của ông P và bà T bị mất diện tích 4,7m^2, nếu tính luôn phần đất tranh chấp (3,1m^2) phần đất của ông P và bà T bị mất diện tích 1,6m^2.

- Xét, bà M khởi kiện yêu cầu ông P và bà T giao trả phần ranh đất đã lấn chiếm có chiều dài 5,6m, chiều rộng 0,6m, theo đo đạc thực tế có diện tích là 3,1m^2.

Tại Bản trình bày quan điểm đề nghị xét xử vắng mặt ngày 22/9/2025 bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, còn ông P là chồng bà T vắng mặt, cũng không cung cấp cho Toà án ý kiến gì.

Xét, căn cứ Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Công ty K lập ngày 11/6/2025 thì phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 3,1m^2.

Mặt khác, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án ghi nhận ngày 27/5/2025, thì trên phần đất tranh chấp 3,1m^2 hiện trạng là một phần nhà vệ sinh, kết cấu nền gạch, vách bê tông, mái che tol sóng vuông ngang 0,56m x dài 5,6m, vách cao 3,8m.

Xét như đã nhận định nêu trên, diện tích đất thực tế mà bà M, cũng như bà T và ông P quản lý, sử dụng đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, chưa tính thêm phần đất tranh chấp 3,1m^2.

Xét về thời gian cấp Giấy chứng nhận của các bên thấy rằng, bà M và ông G được cấp Giấy chứng nhận ngày 08/8/2023, còn bà T và ông P được cấp Giấy chứng nhận ngày 22/9/2023, tức là Giấy chứng nhận của bà T và ông P là cấp sau Giấy chứng nhận của bà M và ông G, tuy nhiên tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/11/2019 do bà M cung cấp (bút lục 04) là có những người bàn cận, kế cận ký xác định ranh giới phần đất của bà M để từ đó bà M và ông G được cấp Giấy chứng nhận ngày 08/8/2023, diện tích 131,1m^2, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 33, trong đó có ông P chồng bà T ký. Mặt khác, tại Biên bản hoà giải tranh chấp giữa bà M với ông P và bà T được Ủy ban nhân dân thị trấn S tổ chức hoà giải ngày 04/12/2024 (bút lục 02 và 03), bà M xác định khi ông P và bà T xây dựng nhà, bà M phát hiện ông P và bà T lấn đất yêu cầu trả lại, nhưng ông P và bà T khẳng định ông/bà xây cất nhà đúng diện tích được cấp Giấy chứng nhận, nếu sai ông/bà chịu mọi trách nhiệm. Căn cứ Công văn số 06/CV-CTHĐ ngày 21/7/2025 (bút lục 118) của Công ty Cổ phần K, Chi nhánh thành phố C cung cấp xác định

phần đất tranh chấp diện tích 3,1m^2 hiện do ông P và bà T quản lý thuộc thửa đất số 118, tức nằm trong Giấy chứng nhận đã cấp cho bà M và ông G ngày 08/8/2023, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 33.

Như vậy, bà M khởi kiện cho rằng bà T và ông P có lấn qua phần đất của bà M là có cơ sở.

Mặt khác, năm 2019 khi bà M tiến hành làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận, Cơ quan có thẩm quyền có đo đạc phần đất của bà M là có những người bàn cận, kế cận ký xác định ranh giới phần đất của bà M, trong đó có ông P chồng bà T ký để xác định vị trí ranh giới đất với bà M, mặc dù vị trí ranh giữa hai phần đất không có cột mốc phân ranh, đáng lẽ ra khi cất nhà bà T và ông P phải có trách nhiệm thông báo đến những người bàn cận, kế cận ký xác định ranh giới phần đất của bà T và ông P, trong đó có phần đất của bà M hoặc yêu cầu đến Cơ quan có thẩm quyền để xác định vị trí ranh giới phần đất xong mới tiến hành cất nhà, nhưng bà T và ông P không thực hiện, chủ quan cho rằng việc cất nhà là đúng với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận, tuy nhiên như đã nhận định nêu trên là không có cơ sở. Ngoài ra, việc bà T và ông P khẳng định xây cất nhà là đúng với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận, tuy nhiên nếu so sánh chiều dài phần đất của bà T và ông P thể hiện tại Giấy chứng nhận số DL 348850 ngày 22/9/2023 (bút lục 77), thể hiện một cạnh 21,83m, một cạnh 21,62m, so với Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Công ty Cổ phần K lập ngày 11/6/2025 (bút lục 58) thể hiện một cạnh 21,72m, một cạnh 21,83m là tương đương nhau, chưa tính phần tranh chấp diện tích 3,1m^2, chiều dài cạnh 0,56m. Ngoài ra, phần đất thực tế của bà T và ông P thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp, là do khi đo đạc thực tế bà T và ông P tự xác định phần đất mặt tiền thiếu 0,6m, phần đất mặt hậu thiếu 0,41m, nên từ đó tổng diện tích đất của bà T và ông P mới thiếu.

Từ những cơ sở đánh giá, phân tích như đã nêu trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Trên phần đất tranh chấp 3,1m^2 hiện ông P và bà T đã xây cất công trình xây dựng hoàn chỉnh đó là một phần nhà vệ sinh, kết cấu nền gạch, vách bê tông, mái che tol sóng vuông ngang 0,56m x dài 5,6m, vách cao 3,8m, nếu buộc bà T và ông P tháo dở công trình này sẽ ảnh hưởng lớn đến giá trị, cũng như kết cấu chất lượng của toàn bộ ngôi nhà, diện tích đất tranh chấp là không lớn, việc tháo dở sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Xét, về hình thể phần đất của bà M thể hiện tại Bản vẽ Trích đo hiện trạng lập ngày 11/6/2025, nếu phần đất tranh chấp được công nhận cho bà T và ông P, cũng không ảnh hưởng lớn đến hình thể và giá trị phần đất còn lại của bà M. Mặt khác, khoảng cách từ phần đất tranh chấp đến phần đất bà M và ông G đang ở là cùng địa chỉ thuộc khóm H, thị trấn S, nhưng ông P và bà T lấn chiếm đất của bà M để cất nhà với thời gian dài nhưng bà M và cũng như ông G lại không phát hiện, đến khi bà T và ông P cất nhà xong thì mới phát hiện, điều đó cho thấy việc quản lý sử dụng đất của bà M và ông G là có thiếu sót, được bà M và ông G thừa nhận tại phiên toà.

Do đó, cần buộc bà T và ông P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà M giá trị bằng tiền của diện tích đất 3,1m^2 số tiền 20.770.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 0129/25.07/TA/CMA ngày 24/7/2025 của Công ty Cổ phần D (diện tích 3,1m^2 – ODT – đất ở đô thị x 6.700.000 đồng/m^2 = 20.770.000 đồng).

Như vậy, bà T và ông P được quyền sử dụng diện tích đất 3,1m^2, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 33.

- Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 10.374.000 đồng (200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 6.174.000 đồng chi phí đo đạc đất, 4.000.000 đồng chi phí thẩm định giá), do bà M đã dự nộp xong.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc bà T và ông P phải hoàn trả toàn bộ số tiền nêu trên cho bà M, theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, bà M được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng.

Xét, buộc bà T và ông P phải nộp án phí dân sự có giá ngach số tiền 1.035.500 đồng (20.770.000 đồng x 5%), theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

- Xét, nhận định và đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 159, 163, khoản 2 Điều 164 của Bộ luật Dân sự; Điều 236 của Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị M.

Buộc bị đơn là bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị M giá trị bằng tiền của diện tích đất 3,1m^2, số tiền 20.770.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng).

Bị đơn là bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 3,1m^2, thửa đất số 118, tờ bản đồ địa chính số 33 – bản đồ chỉnh lý năm 2011, vị trí phần đất toạ lạc tại khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp H, xã S, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 11/6/2025.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thị M chi phí tố tụng số tiền 10.374.000 đồng (Mười triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí:

Bà Đặng Thị M được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu 0005125 ngày 13/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P phải nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 1.035.500 đồng (Một triệu không trăm ba mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4/ Về quyền kháng cáo:

Bà Đặng Thị M và ông Trần Trường G, được quyền kháng cáo Bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với bà Đoàn Thị Thu T và ông Hoàng Văn P vắng mặt, được quyền kháng cáo Bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự (2b);
- Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau (01b);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang