

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 197/2026/ĐS-ST

Ngày: 30 – 06 – 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

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

**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 Ghét

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Thành

2. Ông Tăng Văn Chiến

*- 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 tòa: Ông Văn Hữu Tuấn - Kiểm sát viên.*

Ngày 30 tháng 06 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà
Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2025/TLST-DS ngày 24 tháng
04 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 160/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn S, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp C, xã H, tỉnh Cà Mau

Bị đơn: Ông Sơn L, sinh năm 1946

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sơn Ngọc S1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Văn N, sinh năm 1959

- Anh Phan Văn B1, sinh năm 1964

- Anh Phan Văn T, sinh năm 1979

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

*(Ông Trần Văn S, ông Sơn Ngọc S1, anh Phan Văn T có mặt, anh Phan Văn B1,
ông Phan Văn N, anh Nguyễn Văn T1 có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Văn S là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà V chồng là ông Phan Văn N có nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.278m², đất tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 978m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, còn lại 300m² là đất thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 244125, cấp ngày 26/3/2004 cho hộ ông Phan Văn N). Trong quá trình sử dụng đất, ông Sơn L là người ở kề bên đã lấn chiếm phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị B là nhà bà B không có đường mương thoát nước. Phần đất bị lấn chiếm diện tích 49,2m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Sự việc tranh chấp đã xảy ra từ năm 2008 đến nay. Thời điểm vừa xảy ra tranh chấp đất thì ông N, bà B có yêu cầu công an thị trấn H giải quyết tranh chấp. Khi đó có công an thị trấn T và cán bộ địa chính đến làm việc nhưng sau đó ông Sơn L vẫn tiếp tục xây dựng mái che trên đất và sử dụng cho đến nay. Sau đó vài năm thì bà B có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn H giải quyết nhưng cán bộ địa chính chỉ đến phân đất để hòa giải nhưng không lập biên bản. Năm 2024 thì Ủy ban nhân dân thị trấn H tiếp tục mời hòa giải tranh chấp đất giữa bà B và ông Sơn L nhưng không thành. Do đó bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu ông Sơn L tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả lại phần đất đã lấn chiếm là 49,2m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/4/2026 bà Nguyễn Thị B xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 16,2m². Bà B chỉ khởi kiện yêu cầu ông Sơn L tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất 33m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa ông Sơn Ngọc S1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ cho ông Sơn L từ năm 1976. Đến năm 2004 ông Sơn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất ông Sơn L có cất 01 căn nhà từ năm 1976 đến nay. Phía sau nhà của ông L trước đây có đường mương thoát nước nhưng thời gian sau này ông L đã lấp đường mương lại và có làm phần mái che phía sau nhà. Từ khoảng năm 2008 có sự việc công an Thị trấn H và cán bộ địa chính xã đến phần đất để hòa giải tranh chấp đất giữa ông Sơn L và gia đình bà B. Sau đó ông L vẫn tiếp tục sử dụng phần đất phía sau nhà. Đến năm 2021 thì cán bộ địa chính có đến nhà để hòa giải tranh chấp đất nhưng không có lập biên bản. Ông Sơn L chỉ sử dụng phần đất mà ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L không lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị B. Do đó ông L không đồng ý trả đất như yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

Tại phiên tòa anh Phan Văn T – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh thống nhất không có ý kiến khác. Đối với phần đất gia đình anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cha mẹ anh là ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị B tạo lập. Đây là tài sản của cha mẹ anh.

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Sơn L tháo dỡ mái che trả lại diện tích đất 33m², đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu ông Sơn L trả diện tích đất 16,2m², đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Sơn L phải chịu toàn bộ.

- Về án phí: Ông Sơn L được miễn án phí.

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: bà Nguyễn Thị B khởi kiện ông Sơn L tranh chấp phần đất tọa lạc tại ấp T, xã H, 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 14/4/2025 bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu ông Sơn L trả lại diện tích đất 49,2m². Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Sơn L trả lại diện tích đất 33m². Bà Nguyễn Thị B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất còn lại là 16,2m². 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 bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Sơn L tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả lại diện tích đất 33m². Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tứ cạnh như sau:

+ Hướng đông: Giáp đất ông Sơn Ngọc S1, số đo 2,47m + 7,41m

+ Hướng tây: Giáp đất ông Sơn L, số đo 12,46m

+ Hướng nam: Giáp đất bà Nguyễn Thị B, số đo 3,45m + 3,83m

+ Hướng bắc: Giáp kênh rạch chùa, số đo bằng 0m

Diện tích: 33m² (thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 43) phần đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp của Văn Phòng Đ xác định phần đất tranh chấp 33m² thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43 Phần đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W244125 do hộ ông Phan Văn N đứng tên).

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn L xác định phần đất tranh chấp do ông Sơn L quản lý sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp từ năm 1976 đến nay. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định đã xảy ra tranh chấp đất từ năm 2008 có trình báo địa phương nhưng chỉ hòa giải chứ không lập biên bản. Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn L xác định khoảng năm 2008 có sự việc công an thị trấn H và cán bộ địa chính đến nhà để hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Sơn L và gia đình bà Nguyễn Thị B; đến năm 2021 tiếp tục xảy ra tranh chấp đất thì cán bộ địa chính có đến nhà để hòa giải nhưng hai bên vẫn tiếp tục tranh chấp. Mặc dù không có biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Sơn L nhưng các bên đương sự cùng thống nhất xác định sự việc tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Sơn L đã xảy ra từ năm 2008 đến nay. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/12/2024 tại UBND thị trấn H (nay là xã H) Ông Sơn L yêu cầu Nhà nước tiến hành định giá để ông trả lại giá trị đất cho bà Nguyễn Thị B. Chứng tỏ ông Sơn L biết việc ông làm phần mái che lấn một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị B.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2025 ông Sơn L yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc để xác định ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cơ quan chuyên môn xác định phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai thì giao cho người đó.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Sơn L và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn N được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sơn L khi cấp giấy đã được đo đạc tứ cạnh cụ thể.

Theo ông Phan Văn T, Phan Văn B1 và ông Nguyễn Văn B2 xác định là thành viên hộ ông Phan Văn N nhưng thực tế phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phan Văn N là do ông N, bà B tạo lập.

Do đó có căn cứ xác định một phần mái che do ông Sơn L xây dựng lấn sang phần đất của bà Nguyễn Thị B, ông Phan Văn N diện tích 33m². Buộc ông Sơn L tháo dỡ một phần mái che để trả lại diện tích đất 33m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tại ấp T, xã H cho bà Nguyễn Thị B, ông Phan Văn N.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với ông Sơn L.

[4] Chi phí tố tụng là 3.551.000 đồng. Ông Sơn L phải chịu toàn bộ. Bà Nguyễn Thị B đã dự nộp chi phí tố tụng số tiền 3.551.000 đồng. Ông Sơn L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 3.551.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Sơn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[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 bà Nguyễn Thị B đối với ông Sơn L yêu cầu trả lại diện tích đất 33m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Sơn L tháo dỡ một phần mái che trả lại cho bà Nguyễn Thị B diện tích đất 33m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cạnh như sau:

- + Hướng đông: Giáp đất ông Sơn Ngọc S1, số đo 2,47m + 7,41m
- + Hướng tây: Giáp đất ông Sơn L, số đo 12,46m
- + Hướng nam: Giáp đất bà Nguyễn Thị B, số đo 3,45m + 3,83m
- + Hướng bắc: Giáp kênh rạch chùa, số đo bằng 0m

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu ông Sơn L diện tích đất 16,2m² đất tọa lạc tại ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau.

3. Chi phí tố tụng là 3.551.000 đồng. Ông Sơn L phải chịu toàn bộ. Bà Nguyễn Thị B đã dự nộp chi phí tố tụng số tiền 3.551.000 đồng. Ông Sơn L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 3.551.000 đồng

4. Về án phí: Ông Sơn L được miễn án phí.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Phan Thị Mỹ Ghết