TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2026/DS-ST
Ngày: 29-6-2026
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 2 – CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thị Đô

Bà Lê Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Linh là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Hên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2025/TLST- DS ngày 02 tháng 4 năm 2025, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Công T, sinh năm 1961

Số căn cước công dân 096061001806 cấp ngày 30/5/2022

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960

Số căn cước công dân 096160004996 cấp ngày 30/5/2022

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường LCN, Khóm B, Phường TT, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Chan ĐR, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp C, xã TB, tỉnh Cà Mau (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Công T: Bà Trần Kim X – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

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

Bà Trương Thị B (vợ ông T, vắng mặt)

Anh Huỳnh Trung K, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Chị Huỳnh Hằng N (vắng mặt)

Chị Huỳnh Bé N, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

Ngân hàng NNVPTNT VN (xin vắng mặt)

Địa chỉ chi nhánh: Ấp TB, xã TB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày của bà Nguyễn Thị Đ do ông Kim Chan ĐR đại diện:

Ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ có một phần đất có diện tích 4.401 m^2 thuộc thửa số 542, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc do ông T và bà Đ chuyển nhượng của người khác và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà Đ quản lý, sử dụng ông định từ khi nhận chuyển nhượng là năm 1997, trong quá trình quản lý, sử dụng thì ông T, bà Đ cho người đào mương, đắp bờ và không có tranh chấp với ai. Năm 2004 ông T và bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2011, ông Huỳnh Văn T thuê xáng cuốc lên bờ của ông T, bà Đ nên bị vợ chồng bà Đ ngăn lại, yêu cầu ông T đắp bờ riêng, ông T xin đắp nhờ bờ, bà Đ phản đối không cho cuốc đất. Sự việc đã có lập biên bản và cắm trụ đá.

Năm 2016, bà Đ về thành phố CM sinh sống. Tại địa phương ấp D, xã HTK ông T tiếp tục cuốc đất lên bờ vuông của bà Đ, sự việc đã được chính quyền địa phương giải quyết, cắm trụ đá.

Năm 2024, ông T và bà Đ có nhu cầu xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông T đã lấn sang phần bờ của ông T và bà Đ có chiều ngang 0.4 m, chiều dài 58m, tổng diện tích lấn chiếm 145 m^2.

Tại phiên tòa, ông Đinh Công T và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện ông Huỳnh Văn T yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 90,5m^2 tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau để ông T, bà Đ được quản lý, sử dụng ổn định và cấp đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trình bày của ông Huỳnh Văn T:

Ông Huỳnh Văn T xác định đất của ông đã quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có phát sinh tranh chấp với ai, đất ông từ trước đến nay có bờ vuông, ông không có lấn đất của bà Đ, ông T. Ông T thừa nhận có nhổ trụ đá do bà Đ cặm trụ không chính xác, ông có cuốc đất đắp lên phần bờ này. Nay ông T không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Công T và bà Nguyễn Thị Đ đặt ra.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án xét thấy yêu cầu của ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ là

có căn cứ một phần nên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Đinh Công T và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện ông Huỳnh Văn T tại Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau để yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 1, xã Hồ Thị Kỷ, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng Ngân hàng NNVPTNT VN xin vắng mặt tại phiên tòa, bà Trương Thị B, anh Huỳnh Trung K, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Hằng N, chị Huỳnh Bé N vắng mặt tại phiên tòa không có lí do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ với ông Huỳnh Văn T là tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 19/11/2025, Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn và đại diện chính quyền địa phương đến thẩm định, đo đạc và định giá đối với phần đất tranh chấp giữa các đương sự. Thể hiện tại Bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 28/11/2025 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên TL, phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M8-M9-M10-M11-M5 có tổng diện tích 90,5m^2 tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Do các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên phát sinh tranh chấp, phần đất này là phần bờ chung mà vợ chồng ông T bà Đ và ông T cùng quản lý, sử dụng.

[3.2] Theo bản vẽ trích đo hiện trạng, phần đất tranh chấp cho chiều ngang mặt tiền giáp Bờ Kênh dài 0,79m, mặt hậu nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Văn D dài 0,53m, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất không tranh chấp của nguyên đơn dài 138,53m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại không tranh chấp của bị đơn dài 138,66m, tổng diện tích phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 90,5 m^2, thuộc thửa số 537, 542, tờ bản đồ số 01, chỉnh lý năm 2016, tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định phần đất của ông bà có diện tích 4.401 m^2. Tại giấy xác nhận ngày 16/4/2025 và ngày 09/5/2025 do bà Đ cung cấp tại hồ sơ vụ án, phần đất sau khi bà Đ và ông T thống nhất xác định ranh

chiều ngang giáp bà Mười P, nửa bờ của ông Vốn đo qua ông T là 34m, chiều ngang giáp Kinh Xáng, nửa bờ của ông Bùi Văn V đo qua ông T là 34,5m. Đối chiếu với bản đo vẽ, thấy rằng, tổng diện tích đất của nguyên đơn không tranh chấp 4.524,6 m^2, đất của bị đơn không tranh chấp 11.522,5 m^2. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có diện tích lớn hơn so với quyền sử dụng đất xác định ban đầu. Phần đất chiều ngang mặt tiền theo nguyên đơn xác định là 34,43m, chiều ngang mặt hậu nhìn từ mặt tiền do bà Đ xác định 33,9m. Tuy nhiên, nếu cộng thêm diện tích tranh chấp 90,5 m^2 thì tổng diện tích đất của nguyên đơn 4.615.1 m^2, vượt so với phần đất nguyên đơn xác định 214,1 m^2. Theo xác nhận của người làm chứng do nguyên đơn cung cấp thì phần đất của ông T không có mương, không có bờ, chỉ dựa vào bờ của bà Đ để nuôi tôm. Năm 2016, ông T nhổ cột mốc, đưa xáng vô cuốc đất bỏ đất lên bờ của bà Đ. Như vậy, trên phần bờ mà nguyên đơn xác định có một phần đất do ông T đã cuốc mương đổ lên. Do đó, cần phân chia phần đất bờ giữa nguyên đơn và bị đơn theo tỷ lệ: Bà Đ có bờ sẵn nên được 2/3 phần phần bờ theo cạnh giáp phần đất còn lại không có tranh chấp của ông T và bà Đ, phần còn lại 1/3 thuộc quyền quản lý của ông Huỳnh Văn T. Từ phân tích nêu trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Huỳnh Văn T về việc tranh chấp ranh đất. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà Đ phần đất mặt tiền giáp Kênh dài 0,52m tính từ mốc M8 đến M9; cạnh mặt hậu giáp thửa đất số 3 của ông T và đất ông Nguyễn Văn Diễn dài 0,35m tính từ mốc M5 đến M11, tổng diện tích 60,3 m^2 (lấy tròn số), tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2025 thể hiện hiện trạng trên phần đất là đất trống, có 01 phần là bờ đất. Theo chứng thư định giá lập ngày 16/12/2025 phần đất của bà Đ có giá trị 383.053.300 đồng, trong đó có phần đất tranh chấp có giá trị 90,5 m^2 x 83.000 đồng = 7.511.500 đồng. Các đương sự không có yêu cầu gì đối với hiện trạng nên không xem xét.

[5] Đối với yêu cầu thanh toán tiền vay của Ngân hàng NNVPTNT VN đối với ông Huỳnh Văn T, nợ vốn là 26.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 19/5/2026 là 1.1750.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 27.750.000 đồng. Ngày 28/5/2026 Tòa án có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng ngân hàng không dự nộp nên không xem xét yêu cầu độc lập của ngân hàng. Khi có tranh chấp giữa các bên, ngân hàng NNVPTNN VN có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[6] Đối với chi phí hợp đồng đo đạc, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị Đ đại diện đã ký hợp đồng đo vẽ với công ty TNHH MTV Tàu nguyên TL với số tiền 11.200.000 đồng, ký kết hợp đồng định giá với Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá C với số tiền 6.048.000 đồng, tổng cộng 17.248.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông T phải chịu 2/3 chi phí đo đạc, thẩm định là 11.499.000 đồng *(lấy tròn số)*, ôngT và bà Đ phải chịu 1/3 chi phí đo đạc, thẩm định là 5.749.000 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp

17.248.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 11.499.000 đồng *(lấy tròn số).*

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Định Công T tại phiên tòa là phù hợp nên cần chấp nhận toàn bộ.

[8] Các vấn đề khác: Trường hợp ông Huỳnh Văn T chậm trả tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do ông Huỳnh Văn T là người cao tuổi và đã hết tuổi lao động nên được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228; các Điều 147, 157, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 236, 137, 138 Luật đất đai; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Huỳnh Văn T về việc trả lại phần ranh đất đã lấn chiếm.

Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Trương Thị B cùng các con là anh Huỳnh Trung K, anh Huỳnh Văn T, chị Huỳnh Hằng N, chị Huỳnh Bé N có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ phần đất lấn chiếm có tứ cận và vị trí:

Mặt tiền giáp Kênh dài 0,53 m tính từ mốc M8 đến M9; cạnh mặt hậu giáp thửa đất số 3 của ông T và đất ông Nguyễn Văn D dài 0,35m tính từ mốc M5 đến M11, cạnh phải nhìn từ mặt tiền tính từ mốc M8-M5 giáp phần đất còn lại không tranh chấp của ông T, bà Đ dài 138,53m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền từ mốc M9-M10 dài 138,66m, từ mốc M10-M11 dài 0,08m, tổng diện tích 60,3 m^2 (*lấy tròn số)*, tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Huỳnh Văn T về việc đòi lại phần đất lấn chiếm có diện tích 30,2 m^2 tọa lạc tại ấp D, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Công T, bà Nguyễn Thị Đ 11.499.000 đồng (*mười một triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng, lấy tròn số)*.

Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn T, ông Đinh Công T và bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí theo quy định.

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, 7a, 7b 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.

Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định..

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 2 – Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Lê Thị Lan Anh