

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 585/2026/DS-PT
Ngày 26 – 8 – 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 355/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 525/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Đức N, sinh năm 1982 (Có mặt);

2. Bà Mai Thị Bé H, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Xã P, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1984 (Có mặt);

4. Bà Duy Thị H1, sinh năm 1983 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Xã P, tỉnh Cà Mau).

5. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1966 (Có mặt);

6. Bà Quách Ngọc H2, sinh năm 1968 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số F, khóm D, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Phường G, tỉnh Cà Mau).

7. Bà Nguyễn Việt T, sinh năm 1964 (Có mặt);

8. Ông Huỳnh Văn H3, sinh năm 1961 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Phường G, tỉnh Cà Mau).

9. Ông Hà Thanh M (tên gọi khác: Trương Văn X), sinh năm 1964 (Có mặt);

10. Bà Đặng Thị C1, sinh năm 1964 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số I, khóm D, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Phường G, tỉnh Cà Mau).

11. Bà Huỳnh Mộng T1, sinh năm 1977 (Có mặt);

12. Ông Lê Hoàng H4, sinh năm 1979 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Xã P, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: Ông Trương Ngọc T2, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, khóm A, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Trương Ngọc T2:

1. Ông Vũ Văn H5, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 16, khóm 21, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau

2. Ông Phan Quốc V, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau

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

1. Ông Huỳnh Công V1, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

2. Bà Lý Ngọc H6, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

3. Anh Huỳnh Công T3, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp I, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Xã P, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Huỳnh Công V1, bà Lý Ngọc H6 và anh Huỳnh Công T3: Ông Huỳnh Văn C (là nguyên đơn trong vụ án)

4. Chị Trương Thị Ly B, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

5. Chị Trương Ly B1, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số I, khóm D, phường A, Thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Phường G, tỉnh Cà Mau).

6. Huỳnh Ngọc B2, sinh năm 1984 (Vắng mặt) ;

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Phường G, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Ngọc T2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Huỳnh Đức N và bà Mai Thị Bé H trình bày:

Vào năm 2003, cha ông N là ông Huỳnh Công V1 có sang nhượng của Trương Thị Lệ phần đất diện tích 175m², đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); ông V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m². Đến năm 2017, ông Văn T4 cho toàn bộ phần đất nêu trên cho ông N, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m). Đến tháng 6/2024, ông N và bà H7 phát hiện ông T2 cất nhà tiền chế, làm hàng rào lấn chiếm phần đất của ông bà diện tích theo đo đạc 173,9m². Do đó, ông N và bà Bé H yêu cầu ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ căn nhà tiền chế và hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo đo đạc 173,9m² cho ông N và bà Bé H.

- Theo Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 trình bày:

Vào năm 2003, ông bà có sang nhượng của bà Trương Thị Lệ P đất diện tích 150,5m², đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 150,5m² (ngang 4,3m; dài 35m). Đến năm tháng 6/2024, ông, bà phát hiện ông T2 cất nhà tiền chế, làm hàng rào lấn chiếm phần đất của ông bà, diện tích theo đo đạc 113,1m². Do đó, ông C và bà H1 yêu cầu ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ phần căn nhà tiền chế và hàng rào trả lại phần đất diện tích 113,1m² cho ông C và bà H1.

- Theo bà Huỳnh Mộng T1 và ông Lê Hoàng H4 trình bày:

Vào năm 2003, ông bà có sang nhượng của bà Trương Thị Lệ P đất diện tích 175m², đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Đến năm tháng 6/2024 ông bà phát hiện ông T2 cất nhà tiền chế, làm hàng rào lấn chiếm phần đất của ông bà, diện tích theo đo đạc 173,9m². Do đó, bà T1 và ông H4 yêu cầu Ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ phần căn nhà tiền chế và hàng rào trả lại phần đất diện tích 173,9m² cho bà T1 và ông H4.

- Theo ông Hà Văn M1 và bà Đặng Thị C1 trình bày:

Vào năm 2003, ông bà có sang nhượng của bà Trương Thị B3 phần đất diện tích 175m², đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Đến khi quyền sử dụng đất hết thời hạn sử dụng, ông bà làm thủ tục gia hạn lại, qua đo đạc thực tế phát hiện ông T2 lấn chiếm phần đất của ông bà, diện tích 08m². Do đó, ông M1 và bà C1 yêu cầu ông Trương Ngọc T2 trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc diện tích 08m² cho ông M1 và bà C1.

- Theo bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 trình bày:

Vào năm 2003, ông bà có sang nhượng của bà Trương Thị B3 phần đất diện tích 175m², đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Đến năm tháng 6/2024, ông bà phát hiện ông T2 cất nhà tiền chế, làm hàng rào lấn chiếm phần đất của ông bà, diện tích theo đo đạc 7,3m². Do đó, bà H3 và ông T yêu cầu ông Trương Ngọc T2 tháo trả lại phần đất diện tích theo đo đạc 7,3m² cho bà H3 và ông T.

- Theo ông Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 trình bày:

Vào năm 2003, ông bà có sang nhượng của ông Trần Văn L phần đất diện tích 500,5m² (ngang 14,3m; dài 35m); sang nhượng của ông Lý Thanh H8 phần đất diện tích 500,5m² (ngang 14,3m; dài 35m); đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau); phần đất của ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và 2010. Đến năm tháng 6/2024 ông bà phát hiện ông T2 làm hàng rào lấn chiếm phần đất của ông bà, diện tích theo đo đạc 25,3m². Do đó, ông S, bà H2 yêu cầu ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc diện tích 25,3m² cho ông S và bà H2.

- Theo ông Trương Ngọc T2 trình bày:

Phần đất nêu trên trước đây là của cha mẹ ông cho anh em của ông; khoảng hơn 10 năm nay, ông có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Chí N1 2.000 m² (nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là đất nông nghiệp, nhưng ông đã đào ao nuôi cá, ông và ông N1 có làm giấy tờ chuyển nhượng, ông đã nhận tiền và giao đất cho ông N1; không biết ông N1 chuyển nhượng cho những người nêu trên như thế nào mà nay họ lại khởi kiện ông, nếu họ muốn kiện thì kiện ông Huỳnh Chí N1 bán đất cho họ, ông không chuyển nhượng và bán đất cho họ, nên không có liên quan gì. Phần đất của ông thì ông và các anh em có làm nhà cho xe ô tô thuê đậu nên làm hàng rào trên phần đất (phần đất ông nằm phía ngoài đất của họ), có thể đất của họ không có lối đi vào. Ông xác định không có lấn chiếm đất của các nguyên đơn nêu trên nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa nhân dân khu vực 6 – Cà Mau quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Đức N, bà Mai Thị Bé H, bà Huỳnh Mộng T1, ông Lê Hoàng H4, ông Huỳnh Văn C, bà Duy Thị H1, ông Hà Thanh M, bà Đặng Thị C1, bà Nguyễn Việt T, ông Huỳnh Văn H3, ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 đối với ông Trương Ngọc T2.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 đối với diện tích 36,5m² tại thửa 623, tờ bản đồ số 06; của ông Hà Thanh M và bà Đặng Thị C1 đối với diện tích 165,9m² tại thửa 1057, tờ bản đồ số 06; bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 đối với diện tích 166,6m² tại thửa 624, tờ bản đồ số 06; Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 đối với diện tích 234,7m² tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 10, diện tích 246,5m² tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,4m² tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 6, diện tích 239,8m² tại thửa đất số 549, tờ bản đồ số 10 (theo Bản đồ 2017 cùng tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại Khóm D,

Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau).

3/ Buộc ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ các công trình trên đất là: Nhà kho (nhà để xe, có kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái lợp tole, nền xi măng, vách đóng thiếc và rào khung lưới B40); hàng rào kẽm gai,... để giao trả quyền sử dụng đất cho:

3.1. Ông Huỳnh Đức N và bà Mai Thị B4 Hai phần đất có diện tích 173,9 m² tại thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của bà Huỳnh Mộng T1, có số đo 35m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của ông Trương Ngọc T2, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

3.2. Bà Huỳnh Mộng T1 và Lê Hoàng H4 phần đất có diện tích 173,9m² tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 06 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của ông Huỳnh Văn C, có số đo 35m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của ông Huỳnh Đức N, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

3.3. Ông Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 phần đất có diện tích 113,1 m² tại thửa đất số 623, tờ bản đồ số 06 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 623) của anh Huỳnh Văn C, có số đo 33.23m + 1.75m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của bà Huỳnh Mộng T1, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 4.3m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 và một phần đất của ông Huỳnh Văn C còn lại, có số đo 3.18m + 1.09m.

3.4. Ông Hà Thanh M và bà Đặng Thị Cát P1 đất có diện tích 8,0 m² tại thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 6, (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12) tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của bà Nguyễn Việt T, có số đo 1.55m.

Hướng Tây giáp thửa đất của ông Dương Thanh T5, có số đo 1.68m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 1057) của ông Hà Thanh M, có số đo 4.99m.

3.5. Bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 phần đất có diện tích là 7,3 m² tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2 có số đo 1.38m

Hướng Tây giáp thửa đất của ông Hà Thanh M, có số đo 1.55m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 624) của bà Nguyễn Việt T, có số đo 4.98m.

3.6. Ông Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 phần đất tại 04 thửa đất (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại Khóm D, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau), gồm:

3.6.1. Diện tích 8,8m² tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 10. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của bà Quách Ngọc H2 có số đo 1.14m

Hướng Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Việt T, có số đo 1.38m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 07m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 6.98m

3.6.2. Diện tích 7,4m² tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 06. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 có số đo 0.89m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 1.14m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.3m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 7.28m

3.6.3. Diện tích 5,5m² tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 6. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 549) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 có số đo 0.64m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 0.89m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.3m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 7.28m

3.6.4. Diện tích 3,6m² tại thửa đất số 549, tờ bản đồ số 10. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44, có số đo 0.39m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 0.64m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.0m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 549) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 6.98m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/6/2026, ông Trương Ngọc T2 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Trương Ngọc T2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông H5 là người đại diện của ông T2 phát biểu: Phần đất tranh chấp là của ông T2 chứ không phải là của các nguyên đơn, ông T2 ông có lần chiếm đất của các nguyên đơn. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trường hợp phần đất tranh chấp là của các nguyên đơn, ông T2 có nguyện vọng thỏa thuận trả lại bằng giá trị đất cho các nguyên đơn.

Các nguyên đơn phát biểu: Không đồng ý với ý kiến tranh luận của người đại diện của ông T2, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trương Ngọc T2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp các nguyên đơn cho rằng ông Trương Ngọc T2 lần chiếm yêu cầu trả lại có tổng diện tích là 501,5m²; trong đó: phần đất của bà H2 và ông S diện tích 25,3m²; phần đất của ông H4 và bà T1 diện tích 173,9m²; phần đất của ông C và bà H1 diện tích 113,1m²; phần đất của ông M và bà C1 diện tích 08m²; phần đất của ông N và bà B4 Hai diện tích 173,9m²; phần đất của bà T và ông H3 diện tích 7,3m²; đất tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố

B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Ông T2 cho rằng không có lần chiếm đất của các nguyên đơn nên không đồng ý trả lại đất.

[2] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện:

+ Phần đất ông Huỳnh Đức N và bà Mai Thị Bé H có nguồn gốc do cha của ông N là ông Huỳnh Công V1 sang nhượng của Trương Thị L1, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m). Đến năm 2017, ông Văn T4 cho toàn bộ phần đất nêu trên cho ông N, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 làm hàng rào để làm bãi đậu xe bao trùm hết cả thửa đất của ông N và bà Bé H, diện tích theo đo đạc là 173,9m² (05m x 35m).

+ Phần đất ông Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 có nguồn gốc do ông C và bà H1 sang nhượng của bà Trương Thị L1 vào năm 2003, diện tích 150,5m² (ngang 4,3m; dài 35m); ông C và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 150,5m² (ngang 4,3m; dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 làm hàng rào trùm lên thửa đất của ông C và bà H1 diện tích 113,1m²; phần diện tích đất của ông C và bà H1 chỉ còn lại là 36,5m². Nếu cộng cả diện tích, kích thước của phần đất tranh chấp và phần đất không tranh chấp là tương ứng bằng với tổng diện tích, kích thước phần đất của ông C và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần đất của bà Huỳnh Mộng T1 và ông Lê Hoàng H4 có nguồn gốc do bà T1 và ông H4 sang nhượng của bà Trương Thị L1 vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m); bà T1 và ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 làm hàng rào để làm bãi đậu xe bao trùm hết cả thửa đất của bà T1 và ông H4, diện tích theo đo đạc là 173,9m² (05m x 35m).

+ Phần đất của ông Hà Văn M1 và bà Đặng Thị C1 có nguồn gốc do ông M1 và bà C1 sang nhượng của bà Trương Thị B3 vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m); ông M1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 làm hàng rào trùm lên thửa đất của ông M1 và bà C1 diện tích 08m² (chiều ngang 05; chiều dài cạnh 1,55m và cạnh 1,68m); phần đất của ông M1 và bà C1 còn lại không tranh chấp diện tích là 165,9m² (Chiều ngang 05m; chiều dài cạnh 33,45m và cạnh 33,32m). Nếu cộng cả diện tích, kích thước của phần đất tranh chấp và phần đất không tranh chấp là tương ứng bằng với tổng diện tích, kích thước phần đất của ông M1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần đất của bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 có nguồn gốc do bà T và ông H3 sang nhượng của bà Trương Thị B3 vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m, dài 35m); bà T và ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích 175m² (ngang 05m; dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 hàng rào trùm lên thửa đất của bà T và ông H3 diện tích 7,3m² (chiều ngang 05; chiều dài cạnh 1,38m và cạnh 1,55m); phần đất của bà T và ông H3 còn lại không tranh chấp diện tích là 166,69m² (Chiều ngang 05m; chiều dài

cạnh 33,62m và cạnh 33,45m). Nếu cộng cả diện tích, kích thước của phần đất tranh chấp và phần đất không tranh chấp là tương ứng bằng với tổng diện tích, kích thước phần đất của bà T và ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần đất của ông Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 có nguồn gốc do ông S và bà H2 nhận chuyển nhượng vào năm 2003, của ông Trần Văn L diện tích 500,5m² (ngang 14,3m; dài 35m), của ông Lý Thanh H8 diện tích 500,5m² (ngang 14,3m; dài 35m); ông S và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và 2010 gồm 04 thửa, tổng diện tích là 1.001m² (ngang 28,6m; dài 35m). Theo đo đạc thực tế, thì phần đất hiện nay ông T2 làm hàng rào trùm lên các thửa đất của ông S và bà H2 diện tích 25,3m² (chiều ngang 28,6; chiều dài cạnh 0,30m và cạnh 1,38m); phần đất của ông S và bà H2 còn lại không tranh chấp diện tích là 969,49m² (Chiều ngang 28,6m; chiều dài cạnh 34,6m và cạnh 33,62m). Nếu cộng cả diện tích, kích thước của phần đất tranh chấp và phần đất không tranh chấp là tương ứng bằng với tổng diện tích, kích thước phần đất của ông S và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Đối với phần đất của ông Trương Ngọc T2: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 878933 cấp ngày 17/5/1997 cho ông Trương Ngọc T2 đứng tên có diện tích 5.050m² tại 02 thửa 0014, 0400, tờ bản đồ số 06. Năm 2002 và năm 2003, ông T2 đã chuyển nhượng cho nhiều người, diện tích còn lại 296m². Đến ngày 25/8/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 037687 diện tích 252m² (ngang 7,2m; dài 35m), tại thửa 627, tờ bản đồ số 10.

[4] Thực tế, hiện nay ông T2 sử dụng phần diện tích đất để làm bãi đậu xe diện tích vượt hơn rất nhiều so với diện tích ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích tranh chấp mà các nguyên đơn cho rằng ông T2 lấn chiếm của các nguyên đơn theo đo đạc là 501,5m².

[5] Tại Biên bản ghi lời khai ông Huỳnh Chí N1 ngày 06/02/2026 ông N1 trình bày: “Tôi và ông Trương Ngọc T2 quen biết nhau, biết ông Trương Ngọc T2 có nhu cầu bán đất nên tôi cùng với một số người khác có nhu cầu mua đất (chủ yếu là người thân của bên tôi và bên vợ tôi) có thỏa thuận mua đất của ông Trương Ngọc T2 tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Theo Toà cho tôi xem các bản vẽ đo đạc do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập thì những lô đất này có đất của vợ chồng tôi (vợ là bà Trương Ngọc T6, nhưng chúng tôi đã ly hôn vào năm 2005), phần đất vợ chồng tôi mua tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi ly hôn, tôi đã giao thửa đất trên cho vợ tôi, theo tôi biết bà Trương Ngọc T6 đã chuyển nhượng phần đất mua của ông T2 lại cho người khác từ lâu. Khi mua đất thì ông Trương Ngọc T2 là người trực tiếp ra chỉ ranh đất và vị trí các phần đất cần bán, ranh đất ngoài thực địa rõ ràng nên chúng tôi mới mua. Lúc đầu chúng tôi nghĩ là toàn bộ phần đất đó là của ông T2 nhưng thực tế là có phần đất của 02 người chị ông T2 là bà Trương Thị B3 và 01 người khác tôi không nhớ tên...”.

[6] Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của các nguyên đơn do ông T2 lấn chiếm, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên

đơn, buộc ông T2 tháo dỡ tài sản, công trình trên đất để trả lại phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Đối với ý kiến tranh luận của người đại diện của ông T2 cho rằng trường hợp phần đất tranh chấp là của các nguyên đơn, ông T2 có nguyện vọng thỏa thuận trả lại bằng giá trị đất cho các nguyên đơn; tuy nhiên, tại phiên tòa các nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận cho ông T2 trả lại bằng giá trị đất, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với ông T2: Do ông T2 là người cao tuổi, tại cấp phúc thẩm ông T2 có đơn xin miễn chịu án phí, nên xét miễn án phí cho ông T2.

Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Trương Ngọc T2, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T2 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Ngọc T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Đức N, bà Mai Thị Bé H, bà Huỳnh Mộng T1, ông Lê Hoàng H4, ông Huỳnh Văn C, bà Duy Thị H1, ông Hà Thanh M, bà Đặng Thị C1, bà Nguyễn Việt T, ông Huỳnh Văn H3, ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 đối với ông Trương Ngọc T2.

Buộc ông Trương Ngọc T2 tháo dỡ các công trình trên đất là: Nhà kho (nhà để xe, có kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái lợp tole, nền xi măng, vách đóng thiếc và rào khung lưới B40), hàng rào kẽm gai,... để giao trả quyền sử dụng đất cho:

1.1. Ông Huỳnh Đức N và bà Mai Thị B4 Hai phần đất có diện tích 173,9 m² tại thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của bà Huỳnh Mộng T1, có số đo 35m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của ông Trương Ngọc T2, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

1.2. Bà Huỳnh Mộng T1 và Lê Hoàng H4 phần đất có diện tích 173,9m² tại thửa đất số 1080, tờ bản đồ số 06 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của ông Huỳnh Văn C, có số đo 35m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của ông Huỳnh Đức N, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

1.3. Ông Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 phần đất có diện tích 113,1 m² tại thửa đất số 623, tờ bản đồ số 06 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 623) của anh Huỳnh Văn C, có số đo 33.23m + 1.75m.

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 của bà Huỳnh Mộng T1, có số đo 35m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 4.3m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 và một phần đất của ông Huỳnh Văn C còn lại, có số đo 3.18m + 1.09m.

1.4. Ông Hà Thanh M và bà Đặng Thị Cát P1 đất có diện tích 8,0 m² tại thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 6, (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12) tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 của bà Nguyễn Việt T, có số đo 1.55m.

Hướng Tây giáp thửa đất của ông Dương Thanh T5, có số đo 1.68m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 1057) của ông Hà Thanh M, có số đo 4.99m.

1.5. Bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 phần đất có diện tích là 7,3 m² tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 6 (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2 có số đo 1.38m

Hướng Tây giáp thửa đất của ông Hà Thanh M, có số đo 1.55m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 05m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 624) của bà Nguyễn Việt T, có số đo 4.98m.

1.6. Ông Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 phần đất tại 04 thửa đất (theo Bản đồ 2017 tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12) tổng diện tích là 25,3m², tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau), gồm:

1.6.1. Diện tích 8,8m² tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 10. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của bà Quách Ngọc H2 có số đo 1.14m

Hướng Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Việt T, có số đo 1.38m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 07m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 6.98m

1.6.2. Diện tích 7,4m² tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 06. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 có số đo 0.89m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 548) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 1.14m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.3m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 7.28m

1.6.3. Diện tích 5,5m² tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 6. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 549) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 có số đo 0.64m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 625) của bà Quách Ngọc H2, có số đo 0.89m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.3m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 7.28m

1.6.4. Diện tích 3,6m² tại thửa đất số 549, tờ bản đồ số 10. Có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44, có số đo 0.39m

Hướng Tây giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 626) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 0.64m

Hướng Nam giáp thửa đất số 44, có số đo 7.0m

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 549) của ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2, có số đo 6.98m.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C và bà Duy Thị H1 đối

với diện tích 36,5m² tại thửa 623, tờ bản đồ số 06; của ông Hà Thanh M và bà Đặng Thị C1 đối với diện tích 165,9m² tại thửa 1057, tờ bản đồ số 06; bà Nguyễn Việt T và ông Huỳnh Văn H3 đối với diện tích 166,6m² tại thửa 624, tờ bản đồ số 06; Trần Thanh S và bà Quách Ngọc H2 đối với diện tích 234,7m² tại thửa đất số 548, tờ bản đồ số 10, diện tích 246,5m² tại thửa đất số 625, tờ bản đồ số 06, diện tích 248,4m² tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 6, diện tích 239,8m² tại thửa đất số 549, tờ bản đồ số 10 (theo Bản đồ 2017 cùng tại thửa số 44, tờ Bản đồ số 12), tọa lạc tại khóm D, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Nay là: Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau).

(Theo các Bản đồ địa chính phường B do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 21/7/2025)

3. *Chi phí xem xét thẩm định và định giá:* Ông Trương Ngọc T2 phải chịu số tiền 33.806.000 đồng. Các nguyên đơn đã dự nộp và đã chi, nên ông Trương Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho: Ông Huỳnh Đức N, bà Huỳnh Mộng T1, ông Huỳnh Văn C, ông Hà Thanh M, bà Nguyễn Việt T mỗi người số tiền 4.000.333 đồng; bà Quách Ngọc H2 số tiền 13.804.333 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Ngọc T2 được miễn chịu án phí.

Ông Huỳnh Đức N, bà Mai Thị Bé H, bà Huỳnh Mộng T1 và ông Lê Hoàng H4, ông Huỳnh Văn C, bà Duy Thị H1, ông Hà Thanh M, bà Đặng Thị C1, bà Nguyễn Việt T, ông Huỳnh Văn H3, ông Trần Thanh S, bà Quách Ngọc H2 không phải chịu án phí. Ông Huỳnh Đức N, bà Huỳnh Mộng T1, ông Huỳnh Văn C, ông Hà Thanh M, bà Nguyễn Việt T, bà Quách Ngọc H2 đã dự nộp mỗi người 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0000079, 0000080, 0000081, 0000083, 0000085 và 0000091 cùng ngày 18/02/2025 được nhận lại.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T2 được miễn chịu án phí. Ngày 11/6/2026, ông T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007758 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 6- Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 6- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập