

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỘ ĐỨC  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày: 13/05/2022

V/v: Tranh chấp đất đai theo quy định  
của pháp luật về đất đai”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỘ ĐỨC, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Minh Vương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đặng Văn Minh

2. Ông Nguyễn Thanh Trương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Bích Thuyền, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Lệ- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022 và ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 12/4/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị A

Địa chỉ: Thôn 7, xã Đức N, huyện Mộ Đ, tỉnh Quảng N.

**- Bị đơn:** Ông Trần Ngọc D

Bà Trần Thị N

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đức N, huyện Mộ Đ, tỉnh Quảng N.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có mặt tại phiên tòa; bị đơn ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Trước đây bà và vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi với diện tích 373m<sup>2</sup> đã được Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hiền chứng thực ngày 15/12/2017 với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Nhưng thực tế bà mua với giá tiền là 170.550.000 đồng, vì lúc đó vợ chồng bà N, ông D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6 cho Ngân hàng Phương Đông. Vợ chồng ông D, bà N lấy số tiền đó trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 05/9/2018 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị A, số vào sổ cấp GCN: CS01367, tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>.

Ngày 16/02/2021 bà đã làm nhà trên thửa đất số 166 nhưng vợ chồng ông D, bà N đã ngăn cản không cho bà tiếp tục xây dựng, vì cho rằng bà đã lấn sang phần đất của ông D, bà N. Bà đã nhiều lần gửi đơn đến địa phương để yêu cầu giải quyết nhưng sự việc không thành nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của bà là 22,4m<sup>2</sup> (Trong đó: 20m<sup>2</sup> (phía Bắc, sau nhà của bà và ông D, bà N) phía Tây chiều ngang 1,2m, cạnh phía Bắc vào cạnh phía Nam chiều dài 24m và 2,4m<sup>2</sup> (mặt diện phía trước) giáp phần đất nằm phía Nam của thửa đất số 165, 166).

Tại phiên Tòa bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện (Bà A rút một phần yêu cầu ông D, bà N trả 8m<sup>2</sup> đất trong phần đất 20m<sup>2</sup> giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6). Nay bà chỉ yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 12m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo 20,45m; phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo 20,21m; phía Nam giáp thửa đất 165, 166 tờ bản đồ số 6; phía Bắc giáp đường bê tông, có số đo 1,1m và 2,4m<sup>2</sup>. Phần đất này có giới cận như sau: Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo 9,52m; phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo 9,4m; phía Nam giáp thửa đất 165, tờ bản đồ số 6, có số đo 0,5m; phía Bắc giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6.

\* *Bị đơn bà Trần Thị N, ông Trần Ngọc D trình bày:* Trước đây vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị A với số tiền thực tế là 170.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2017 là 20.000.000 đồng (vì lúc đó vợ chồng ông, bà nợ Ngân hàng). Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông, bà đã giao đất cho bà A sử dụng. Khoảng một tháng sau khi nhận chuyển nhượng, bà An có yêu cầu địa chính xã Đức Nhuận xuống để xác định ranh mốc giới giữa hai thửa đất (có biên bản kiểm tra hiện trường ngày 13/4/2018). Sau đó thì hai bên thống nhất đổi đất với nhau. Cụ thể: Mặt diện phía Nam đất thực tế của ông, bà là 7m nhưng ông, bà đã đổi cho bà An 0,6m nên ông, bà chỉ còn sử dụng 6,4m; phía Bắc đất thực tế của

ông, bà là 5,4m nhưng hai bên thống nhất đổi bà An để lại cho ông, bà là 0,95m, nên ông, bà sử dụng 6,35m. Khi hai bên thống nhất đổi đất có địa chính xã Đức Nhuận tham gia, đại diện UBND xã tham gia nhưng chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản. Nay bà An khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả cho bà An 22,4m<sup>2</sup> ông, bà không đồng ý; ông, bà chỉ đồng ý trả phần đất mà trước đây hai bên đã đổi là 0,95m. Còn bà An yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại 2,4m<sup>2</sup> đất (mặt diện trước) giáp phần đất thửa 165, 166 nằm phía Nam của thửa đất, ông bà không đồng ý. Bị đơn bà Trần Thị Nga có đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị An phải trả lại cho bà 0,53cm (3met) và phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất cho bà.

*\* Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộ Đức phát biểu ý kiến cho rằng:*

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Áp dụng Điều 99, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 164, 165, 227, 228 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thị A 12m<sup>2</sup> đất (phía Bắc sau nhà của vợ chồng bị đơn ông D, bà N và bà A) giới cận cụ thể theo diện tích đo đạc thực tế ngày 23/7/2021

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 2,4m<sup>2</sup> (mặt diện trước) giáp phần đất thửa đất 165, 166 nằm phía Nam thửa đất.

Đối với tài sản nằm trên thửa đất số 166 thuộc phần diện tích đất 2,4m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6 của xã Đức Nhuận gồm 01 trụ cổng, 03 trụ bê tông rào lưới B40, chân móng xây gạch và một phần ngôi nhà cấp IV đang xây dựng có diện tích 0,05m<sup>2</sup> thì yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm thôi lại giá trị chênh lệch

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại diện tích đất cho nguyên đơn là

14,4m<sup>2</sup>. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[1.3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả phần đất lấn chiếm có diện tích là 22,4m<sup>2</sup>. Trong đó, có hai phần có là: Phần đất phía Bắc có diện tích 20m<sup>2</sup> giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6 và phần đất Phía Nam có diện tích 2,4m<sup>2</sup> giáp thửa đất số 165, 166.

Tại phiên Tòa bà A rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của bà là 14,4m<sup>2</sup> (Bà A rút một phần yêu cầu ông D, bà N trả 8m<sup>2</sup> đất trong phần đất 20m<sup>2</sup> giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6). Trong đó 12m<sup>2</sup> đất này có giới cận như sau: phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo 20,45m; phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo 20,21m; phía Nam giáp thửa đất 165, 166 tờ bản đồ số 6; phía Bắc giáp đường bê tông, có số đo 1,1m và 2,4m<sup>2</sup> đất có giới cận như sau: Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo 9,52m; phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo 9,4m; phía Nam giáp thửa đất 165 tờ bản đồ số 6, có số đo 0,5m; phía Bắc giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6.

Xét thấy việc rút yêu cầu này của bà A là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử với phần yêu cầu mà bà A đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả lại diện tích đất cho bà là 12m<sup>2</sup> nằm phía Bắc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Nguyên thửa đất thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi là của bà Ngô Thị E được Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 387691, sổ vào sổ CH.00071, cấp ngày 23/6/2010. Ngày 01/8/2013 bà Ngô Thị E tặng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trần Ngọc D và bà Trần Thị N đã được chỉnh lý trang 4 bìa đỏ theo giấy chứng nhận đã cấp cho bà Ngô Thị E. Năm 2017 ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 166 cho bà Nguyễn Thị A tại hợp đồng số 4942 ngày 15/12/2017. Khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Nguyễn Thị A kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/2018 tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>

[2.1.2] Nguyên thửa đất thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích 173m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi là của bà Ngô Thị E được Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH.00070, cấp ngày 23/6/2010. Ngày 01/8/2013 bà Ngô Thị E tặng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trần Ngọc D và bà Trần Thị N đã được chỉnh lý trang 4 bìa đỏ theo giấy chứng nhận đã cấp cho bà Ngô Thị E quản lý sử dụng đến nay

[2.1.3] Ngày 23/7/2021 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và Công ty Cổ phần đo đạc nhà đất Cao Phú Thịnh, chi nhánh Quảng Ngãi đã đo đạc thửa đất 165 có diện tích 168,3m<sup>2</sup> (giảm 4,7m<sup>2</sup>); thửa đất 166 có diện tích 353,6m<sup>2</sup> (giảm 19,4m<sup>2</sup>).

Qua đo vẽ do các bên đương sự chỉ dẫn cho Công ty Cổ phần đo đạc nhà đất Cao Phú Thịnh chi nhánh Quảng Ngãi đã đo đạc thì xác định phần đất các bên tranh chấp gồm hai phần nằm phía Nam và phía Bắc thửa 165, 166. Phần phía Nam có diện tích 2,4m<sup>2</sup>, phần phía Bắc có diện tích 12m<sup>2</sup>.

[2.1.4] Qua quá trình làm việc thì bị đơn đồng ý trả lại phần đất phía Bắc 12m<sup>2</sup> cho nguyên đơn nhưng không đồng ý trả phần đất tranh chấp phía Nam 2,4m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

[2.1.5] Ngày 19/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức cung cấp chứng cứ về sự chênh lệch (tăng, giảm) và phần đất tranh chấp nằm trên phần đất của thửa đất số 165, 166.

Tại công văn số 1608/UBND-NC ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức cho rằng:

Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6 có diện tích là 373m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, đo đạc thực tế diện tích 353,6m<sup>2</sup>, giảm 19,4m<sup>2</sup>, nguyên nhân giảm là do quá trình sử dụng có biến động kích thước cạnh phía Tây theo giấy chứng nhận là 6m nhưng thực tế còn 5,33m và khi xây dựng tường rào bà Nguyễn Thị A có chừa đất để mở rộng đường đi (cạnh bo cong ở góc phía Đông Bắc).

Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có diện tích là 173m<sup>2</sup>. Tuy nhiên đo đạc thực tế diện tích 168,3m<sup>2</sup>, giảm 4,7m<sup>2</sup>, nguyên nhân giảm là do quá trình sử dụng có biến động kích thước cạnh phía Đông theo giấy chứng nhận là 7m nhưng thực tế còn 6,5m.

Phần diện tích đất đang tranh chấp là 12m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, xã Đức Nhuận. Phần diện tích đất đang tranh chấp là 2,4m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, xã Đức Nhuận và từ khi cấp giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị E đến nay không có thu hồi đất của bà Ngô Thị E.

[2.1.6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 12m<sup>2</sup> phần đất phía Bắc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, được chấp nhận. Buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả cho bà Nguyễn Thị A phần diện tích 12m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, từ điểm 1 đến điểm 6, có số đo 20,45m;

Phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, từ điểm 6 đến điểm 15, có số đo 20,21m;

Phía Nam giáp thửa đất 165, 166 tờ bản đồ số 6 tại điểm số 6;

Phía Bắc giáp đường bê tông, từ điểm số 1 đến điểm số 15 có số đo 1,1 m;

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả lại diện tích đất cho bà là 2,4m<sup>2</sup> đất nằm phía Nam thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Hội đồng xét xử xét thấy:

[ 2.2.1] Theo giấy chứng nhận cấp ngày 05/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho nguyên đơn cạnh phía Nam của thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo là 5,4m nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì cạnh phía Nam thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo là 5,29m (nếu tính 0,5m phần đất đang tranh chấp thì có số đo 5,79m). Nhưng theo giấy chứng nhận thì cạnh phía Nam thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, có số đo là 5,4m

[ 2.2.2] Theo giấy chứng nhận cấp ngày 23/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bị đơn cạnh phía Nam của thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo là 7m nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì cạnh phía Nam thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo là 6,5m (nếu tính 0,5m phần đất đang tranh chấp thì có số đo 7m). Nhưng theo giấy chứng nhận cạnh phía Nam thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, có số đo là 7m

[2.2.3] Như đã phân tích tại mục [2.1.5] thì Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức trả lời phần đất 2,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6 là phần đất của bị đơn.

[2.2.4] Trong quá trình làm việc thì nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có chừa một phần đất phía Đông để mở rộng đường đi.

[2.2.5] Vì vậy, nguyên đơn cho rằng phần đất 2,4m<sup>2</sup> là của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2.6] Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn đã xây dựng nhà, đã đổ dầm móng, đổ trụ, xây tường gạch; trong quá trình xây dựng thì có xảy ra tranh chấp nên hiện nay việc xây dựng nhà của nguyên đơn đã tạm hoãn không tiếp tục xây dựng. Việc nguyên đơn xây dựng nhà có qua phần đất của bị đơn với diện tích 0,05 m<sup>2</sup> nhưng trong quá trình xây dựng thì phía bị đơn không có ý kiến gì để cho nguyên đơn xây dựng, phần đất nguyên đơn lấn chiếm có diện tích nhỏ, phần diện tích nguyên đơn xây dựng kiên cố nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà nên chỉ cần buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị phần đất lấn chiếm thành tiền là phù hợp.

[2.2.7] Giao cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A 0,05m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, từ điểm 7 đến điểm 8, có số đo 1,3m;

Phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, từ điểm số 7 đến điểm y, có số đo 1,3m;

Phía Nam giáp thửa đất 165 tờ bản đồ số 6 từ điểm số 8 đến điểm y là 0,07m;

Phía Bắc giáp thửa đất 165,166, tờ bản đồ số 6 tại điểm số 7;

[2.3] Ngày 23/7/2021, Hội đồng định giá tài sản định giá xác định giá đất theo giá thị trường là 3.000.000đồng/01m<sup>2</sup> và nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất với giá đất do Hội đồng định giá đưa ra. Do đó, buộc nguyên đơn phải thối lại giá trị thành tiền phần đất đã xây dựng qua phần đất bị đơn có diện tích 0,05m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> = 150.000 đồng.

[2.4] Ngày 30/9/2021 bị đơn bà Trần Thị N có đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị A phải trả lại cho bà 0,53cm (3met) và phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất cho bà.

Sau khi bà Trần Thị N có đơn yêu cầu phản tố thì Tòa án đã có thông báo số 145/TB-TA ngày 30/9/2021 thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và đã giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho bà N. Hết thời hạn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nhưng bà N chưa nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án đã làm việc, giải thích với bà N nhưng bà Nga nhất quyết không nộp tiền tạm ứng án phí và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bà N không nộp tiền tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố của mình nên Tòa án căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu của bà Nga là đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đất số tiền là 9.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị A tự nguyện chịu số tiền 9.000.000 đồng, bà A đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000063 ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0005971 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 164, 165, 227, 228, 235, 244, 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả diện tích đất lấn chiếm là 8m<sup>2</sup> trong phần diện tích đất 20m<sup>2</sup> giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

2.1. Buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A 12m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Phần diện tích có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, từ điểm 1 đến điểm 6, có số đo 20,45m;

Phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, từ điểm 6 đến điểm 15, có số đo 20,21m;

Phía Nam giáp thửa đất 165, 166, tờ bản đồ số 6, tại điểm số 6;

Phía Bắc giáp đường bê tông, từ điểm số 1 đến điểm số 15 có số đo 1,1 m;

2.2. Giao cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6 có diện tích 0,05 m<sup>2</sup>. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, từ điểm 7 đến điểm 8, có số đo 1,3m;

Phía Tây giáp với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, từ điểm số 7 đến điểm y, có số đo 1,3m;

Phía Nam giáp thửa đất 165 tờ bản đồ số 6 từ điểm số 8 đến điểm y là 0,07m;

Phía Bắc giáp thửa đất 165,166, tờ bản đồ số 6 tại điểm số 7;

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị A phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N số tiền là 150.000đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*).

2.4. Phần diện tích đất buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả lại cho bà Nguyễn Thị A và phần đất giao cho nguyên đơn tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6 có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Ngọc D, bà Trần Thị N trả lại diện tích đất cho bà là 2,4m<sup>2</sup> đất nằm phía Nam thửa đất số 166, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.



3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đất số tiền là 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*). Bà Nguyễn Thị A tự nguyện chịu số tiền 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*), bà A đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000063 ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0005971 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Trần Ngọc Dân, bà Trần Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án 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 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.

6. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Mộ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mộ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Minh Vương**