

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN G  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

-----\*-----  
Bản án số: 245/2022/DS-ST  
Ngày 28/9/2022.

V/v: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Phạm Thị Thúy An.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

**1. Bà Huỳnh Thị Tổ.**

**2. Bà Võ Thị Lệ.**

- *Thư ký phiên tòa:* **Ông La Tương Lai** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:* **Bà Trần Thị Ngọc Tuyền** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021, về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Đặng Minh Q.**, sinh năm 19\*\* (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TR, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: **Lê Thị H.**, sinh năm 19\*\* (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TR, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Đặng Minh Q** trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 34, diện tích 8.401m<sup>2</sup> là do cha mẹ ông cho và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho **Đặng Minh Q.** Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, ông phát hiện bà H lấn sang đất của ông nhiều lần. Vì trước kia, đất giữa hai bên có bờ ranh khoảng 0,7m, sau đó bà H cuốc đi ½ bờ ranh nên ông có báo Bí thư ấp và được trả lời bờ đi mỗi người ½ người ta không đi thì được quyền ban bờ nên ông không làm đơn yêu cầu giải quyết. Gần đây, bà H có sấn đất làm nương nước sát với phần đất bờ ranh còn lại của ông và có lấn qua đất của ông với chiều ngang khoảng 0,4m, chiều dài khoảng 120m. Nay qua đo đạc thực tế, ông xác định phần

đất bà H lấn chiếm đất của ông là 41,7m<sup>2</sup> nên ông yêu cầu bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm là 41,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q.

- *Tại Biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị H trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 2554, diện tích 328,6m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00921 cấp ngày 05/8/2011 cho bà Lê Thị H và thửa đất số 300, diện tích 1562,9m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01822 cấp ngày 20/10/2014 cho bà Lê Thị H là do bà mua của bà Phan Thị T năm 2003. Hiện trạng, các thửa đất số 2554 và 300 là đất gò, còn thửa đất số 34 của ông Q là đất ruộng. Trong quá trình sử dụng, ông Q thường xuyên thay đổi bờ ranh lấn qua đất của bà, ông Q tự ý đắp bờ ranh không hỏi ý kiến của bà. Ngoài ra, vào năm 2016 bà có bán cho ông Q phần đất diện tích 2005,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 301 nhưng ông Q lại lấn chiếm qua thửa đất số 300 của bà. Nay qua kết quả đo đạc (do hai bên đã xác định) bà không đồng ý, bà yêu cầu phải đo các thửa đất số 34, 301 của ông Q và các thửa đất số 300, 2554, 302 của bà nhưng phải đo theo sổ đồ cũ của bà trước khi cắt bán cho ông Q, chứ bà không đồng ý đo theo sổ đồ mới của ông Q. Nay ông Q yêu cầu bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm là 41,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 34, bà không đồng ý vì bà không có lấn chiếm đất của ông Q.

\* Tại phiên tòa:

- Ông Q trình bày: Ông Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, nay yêu cầu bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm là 40,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q.

- Bà H trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Q, vì bà không có lấn đất của ông Q.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Và về việc giải quyết vụ án Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, buộc bà H trả lại ông Q phần đất diện tích 40,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa ông Q và bà H là quan hệ

tranh chấp đòi quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Q yêu cầu bà H trả lại phần đất diện tích  $40,6m^2$ , thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q.

Xét thấy, qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích  $40,6m^2$  thuộc vị trí 2 (có diện tích  $36,4m^2$ ) và vị trí 3 (có diện tích  $4,2m^2$ ) trong Trích đo bản đồ địa chính khu đất; còn vị trí 4, có diện tích  $1,1m^2$  giáp đất bờ kinh, không giáp với đất của bà H nên ông Q không yêu cầu trả lại phần này. Đối với thửa đất số 2554, diện tích  $328,6m^2$ , theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00921 cấp ngày 05/8/2011 cho bà Lê Thị H và thửa đất số 300, diện tích  $1562,9m^2$ , theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01822 cấp ngày 20/10/2014 cho bà Lê Thị H, diện tích tổng cộng của hai thửa đất là  $1891,5m^2$ . Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế hai thửa đất này có diện tích tổng cộng là  $1956,7m^2$ , dư  $65,2m^2$  so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Còn thửa đất số 34, diện tích  $8.401m^2$ , Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho Đặng Minh Q nhưng qua đo đạc thực tế (chưa bao gồm phần đất tranh chấp) có diện tích là  $8359,3m^2$ . Vì vậy, qua đo đạc thực tế hai thửa đất số 2554 và 300 của còn dư  $65,2m^2$ , trừ đi diện tích đang tranh chấp là  $40,6m^2$  thì hai thửa đất này vẫn còn dư  $24,6m^2$  so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Trong khi đó, thửa đất số 34, cộng phần đất tranh chấp thì được  $8399,9m^2$  (còn  $1,1m^2$  giáp với đất bờ kinh, không giáp với thửa đất 2554 nên ông Q không yêu cầu). Ngoài ra, tại phiên tòa, bà H thừa nhận khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp bà đã tự xác định ranh đất giữa bà và ông Q; còn việc bà cho rằng, qua đo đạc đất bà dư nhưng thực chất là đất bà còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Q là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà H có nghĩa vụ trả lại ông Q phần đất có diện tích  $40,6m^2$ , thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q.

[3] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, ông Q yêu cầu bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc) tổng cộng là 8.561.896 đồng. Do yêu cầu của ông Q được chấp nhận nên bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án. ông Q không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

**\* Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh Q.**

- Buộc bà Lê Thị H trả lại ông Đặng Minh Q phần đất diện tích 40,6m<sup>2</sup> (gồm vị trí 2 và 3, theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất), thuộc thửa đất số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 26/5/2015 cho ông Đặng Minh Q khi án có hiệu lực pháp luật. Đất tại ấp TR, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất Đặng Minh Q dài 0,53m.
- + Tây giáp bờ kinh dài 0,22m.
- + Nam giáp đất Lê Thị H dài 22,58m + 105,8m.
- + Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đặng Minh Q dài 22,59m + 105,73m.

(Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo)

- Chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị H trả lại ông Đặng Minh Q số tiền là 8.561.896 (*Tám triệu năm trăm sáu mươi một nghìn tám trăm chín mươi sáu*) đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu án phí là 300.000 đồng.
- Hoàn lại ông Q số tiền tạm ứng án phí là 1.140.000 đồng theo biên lai số 0007314 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trong 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để xét xử phúc thẩm.

**\*Nơi nhận:**

- VKSND huyện GCD;
- Chi cục THADS huyện GCD;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ.

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

**Phạm Thị Thúy An**