

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIỒNG TRÔM  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 74/2021/DS-ST  
Ngày: 08/12/2021  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thị Gấm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trương Văn Te.

2. Ông Lê Văn Cảnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Yên Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa:**  
Bà Ngô Thị Mỹ Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 08 tháng 12 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 373/2019/TLST - DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965.

Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Anh Trần Trung H, sinh năm 1981.

2. Chị Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1984.

3. Anh Trần T, sinh năm 1985.

4. Chị Trần Thị M, sinh năm 1988.

5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà L, anh H, chị M, chị D cùng ủy quyền cho anh H tham gia tố tụng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Nguyễn Văn M) là bà Lê Thị Hồng H trình bày:*

Vợ chồng bà có phần đất có diện tích 442m<sup>2</sup>, thuộc thửa 94, tờ bản đồ 19, tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận vào năm 2009. Liền ranh với đất của ông bà là phần đất của bà L có diện tích 661m<sup>2</sup>, thuộc thửa 86, tờ bản đồ 19. Ranh đất giữa hai thửa là 01 con mương lạng chỉ xâm xấp nước. Từ lâu, hai bên đã thống nhất sử dụng nguyên phần mương thuộc quyền sử dụng của ông bà, phần bờ thuộc quyền sử dụng của bà L. Giữa hai thửa đất từ trước đến nay không có cắm trụ đá cố định làm ranh. Nhưng trong quá trình sử dụng bà có tự cắm 5 trụ đá nhưng đây không phải là các trụ ranh mà bà chỉ cắm trên phần đất của mình để theo dõi, quản lý đất. Đầu ngoài giáp đường P– M bà có cắm một cây tạm để làm ranh và hiện tại giữa bà và bà L cũng thống nhất trụ ranh này. Tuy nhiên, phần cuối đất thì không có trụ ranh và bà căn cứ vào trụ ranh được cắm giữa bà Trần Thị L và bà Loan để xác định đó là ranh giữa đất của bà và đất của bà L.

Ngày 6/5/2019, bà Loan xây nhà tiền chế lấn qua phần đất của bà ngang 0.6m, dài 9.4m. Bà ngăn cản làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Bà L cho rằng nếu bà L có lấn đất thì bà L sẽ tự đập bỏ. Sau đó bà L vẫn tiếp tục xây dựng công trình đến khi hoàn chỉnh.

Nay bà và ông M khởi kiện yêu cầu bà L đập bỏ, di dời công trình xây dựng trả lại cho ông bà phần đất có diện tích khoảng 5.64m<sup>2</sup> (ngang 0.6m, dài 9.4m) thuộc thửa 94, tờ bản đồ 19. Tuy nhiên, theo sự chỉ ranh của bà H và kết quả đo đạc ngày 05/5/2020 bà đã chỉ qua thửa đất 86, tờ bản đồ 19 là 12.2m<sup>2</sup>, bà L chỉ ranh qua thửa đất 94 là 5,9m<sup>2</sup>. Do đó, ngày 05/7/2021 bà H và ông M có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L trả cho ông bà 5,9m<sup>2</sup>.

*Theo bản khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Nguyễn Thị Kim L) là anh Trần Trung H trình bày:*

Lúc trước giữa gia đình anh và bà H có thống nhất thỏa thuận ranh là bà H sử dụng trọn phần mương, gia đình anh sử dụng từ mé bờ trở vào và bà H có cắm các trụ đá cố định làm ranh. Năm 2019, gia đình anh có đổ trụ xây tường để làm nhà tiền chế trên phần đất của gia đình anh, thậm chí gia đình anh còn dành ra khoảng 20cm mới tới trụ ranh do bà H cấm. Ngoài ra, ở đoạn giữa của bức tường gia đình anh xây lệch sang phần đất của mình. Gia đình anh xây tường làm nhà tiền chế hoàn toàn trên đất của mình không có lấn sang đất của bà H như bà H trình bày và hiện tại trên đất không có cây trồng gì. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H thì gia đình anh không đồng ý.

*Theo biên bản ghi nhận ý kiến ngày 02/7/2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L trình bày:*

Bà là chủ thửa đất 95, tờ bản đồ số 19, giáp ranh với thửa đất 86, 94 tờ bản đồ 19 đang tranh chấp giữa bà H và bà L. Trong quá trình sử dụng đất, bà có thấy bà H cắm các trụ đá nhưng đó có phải là trụ ranh giữa bà H và bà L hay không thì bà không rõ. Trên phần đất tranh chấp không có hoa màu chỉ có một phần nhà tiền chế do bà L xây dựng. Ngày 05/5/2020, bà có chứng kiến việc bà H và bà L chỉ ranh đo đạc và bà có ký tên vào biên bản hiệp thương ranh đối với thửa đất của bà với tư cách là chủ đất giáp ranh. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc các thửa đất tranh chấp giữa bà H, bà L thì bà không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật và chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông M. Buộc bà L trả cho bà H, ông M giá trị phần đất có diện tích 5.9m<sup>2</sup> thuộc thửa 94b, tờ bản đồ 19 tại xã P, huyện G theo biên bản định giá tài sản ngày 05/5/2020. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự phù hợp như án tuyên (nếu có yêu cầu).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quá trình sử dụng đất: Cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất tuy không có cắm trụ ranh nhưng giữa hai thửa đất trước đây là một cái mương lạng. Hai bên đã thỏa thuận: Bà H, ông M sử dụng trọn mương, từ mí bờ trở vào bà L sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất, bà H có tự mua trụ đá để cắm nhưng bà H cho rằng cắm trụ này không phải xác định ranh mà tự cắm trên đất của bà để tiện quản lý đất, hiện tại bà H đã nhổ bỏ. Lúc đầu không tranh chấp nhưng sau khi bà L xây dựng bức tường làm bờ kè để xây nhà tiền chế, thì hai bên mới phát sinh tranh chấp. Hiện tại hai bên đã thống nhất được 01 vị trí ranh ở đầu ngoài giáp đường P– M và hiện tại cũng đã cắm được 01 trụ đá cố định làm ranh. Tuy nhiên, đầu cuối đất hiện không có cắm trụ và hai bên không thống nhất.

[2] Theo những tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện:

Nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng hai phần đất giáp ranh nhau.

- Nguyên đơn bà H, ông M đang sử dụng thửa đất 94, tờ bản đồ số 19, diện tích là 442m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2009.

- Bị đơn bà L đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 19, diện tích là 661m<sup>2</sup> và đã được cấp giấy chứng nhận năm 2015.

Quá trình quản lý, sử dụng đất ở địa phương ổn định không có biến động gì lớn về mặt diện tích. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn thể hiện:

- Phần đất bà H, ông M đang quản lý, sử dụng có diện tích là 436.2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 94a (thiếu 5.8m<sup>2</sup>) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà H.

- Phần đất bà L đang quản lý, sử dụng có diện tích là 648.4m<sup>2</sup> thuộc thửa 86b và 12.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 86a và 5.9m<sup>2</sup> thuộc thửa 94b (dư 5.5m<sup>2</sup>) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp bà L.

Tổng diện tích thửa 94 theo kết quả đo đạc thực tế là 442.1m<sup>2</sup> (dư 0.1m<sup>2</sup>). Tổng diện tích thửa 86 theo kết quả đo đạc thực tế là 660,6m<sup>2</sup> (thiếu 0.4m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, phần chênh lệch diện tích đất qua kết quả đo đạc thực tế của hai thửa đất tranh chấp so với diện tích hai bên được cấp giấy chứng nhận là nhỏ, không đáng kể. Mặt khác, giữa bà H và bà L, anh H cũng thừa nhận ranh đất giữa hai bên là bà H, ông M sử dụng trọn mương, bà L sử dụng từ mí bờ trở vào đất của bà L.

Trong quá trình sử dụng bà L có xây tường làm bờ kè qua phần đất của bà H, ông M.

Từ những phân tích trên có căn cứ để xác định phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 5.9m<sup>2</sup> thửa 94b nằm trong tổng diện tích 442m<sup>2</sup> thửa 94, tờ bản đồ 19 do bà H, ông M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, ông M thể hiện: Phần diện tích đất hiện tại bà H, ông M đang sử dụng là ít hơn so với diện tích đất đã được cấp; diện tích đất bà L đang quản lý, sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.

*“... Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.*

Bà L đã xây dựng bờ kè qua phần đất của bà H, ông M là vi phạm về việc sử dụng ranh giới đất.

Ngoài ra, tại Điều 166 của Bộ luật dân sự quy định: Quyền đòi lại tài sản.

*“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.”*

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông M về việc yêu cầu bà L phải trả lại phần đất có diện tích 5.9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 94b, tờ bản đồ 19, tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Theo biên bản định giá ngày 05/5/2020 thể hiện trên phần tranh chấp có công trình xây dựng là nhà tiền chế: 0.55m x 11,2m (là do lúc chỉ ranh đo đạc bà H xác định diện tích 12.2m<sup>2</sup> bà L đang sử dụng nằm trên thửa đất 94 của bà H). Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thực tế thể hiện chỉ có 5.9m<sup>2</sup> đất (bà L chỉ đo) hiện bà L đang sử dụng. Hiện trên 5.9m<sup>2</sup> đất tranh chấp bà Loan đã xây dựng một phần công trình kiến trúc gồm: nhà tiền chế có kết cấu nền xi măng, khung cột thép, vách tole, mái tole, tường xây móng cột đà bê tông cốt thép. Do bà L đã xây dựng công trình là nhà tiền chế và trên diện tích 5.9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 94b của bà H, ông M có một phần công trình này nên để hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho bà L cần buộc bà L trả cho bà H, ông M giá trị phần diện tích 5.9m<sup>2</sup> theo kết quả định giá ngày 05/5/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện G là: 5.9m<sup>2</sup> x 1.500.000đ/m<sup>2</sup> = 8.850.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 5.218.000 đồng. Do yêu cầu của bà H, ông M được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí này. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí này nên bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H, ông M không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Hồng H.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho ông M, bà H giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 8.850.000 đồng (Tám triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim L được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 5.9m<sup>2</sup> thuộc thửa 94b, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, chiều dài các cạnh như sau:

- + Cạnh 1-2 dài 0.19m;
- + Cạnh 2-3 dài 22.44m;
- + Cạnh 3-4 dài 0.14m;
- + Cạnh 4-5 dài 4.60m;
- + Cạnh 5-6 dài 6.46m;
- + Cạnh 6-1 dài 11.37m.

*Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.*

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho bà Lê Thị Hồng H số tiền là 5.218.000 (Năm triệu hai trăm mười tám nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Hồng H không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007470 ngày 03/12/2019 và 300.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008480 ngày 05/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

+ Bà Nguyễn Thị Kim L được miễn án phí.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 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.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Ngô Thị Gấm**