

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN M  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 56/2021/DS-ST.  
Ngày: 24/9/2021.  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Lâm Kim Mến

Bà Đào Đắc Cẩm Tú.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số 67 ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

**- Bị đơn:** 1/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (có mặt)

2/ Bà Lê Thị Ng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ng:* ông Nguyễn Văn M (theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2019).

Cùng địa chỉ: Số 26 ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Bà Nguyễn Thị V.

2/ Ông Nguyễn Chí T.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Chí T:* ông Nguyễn Văn H (theo Giấy ủy quyền cùng ngày 28/3/2021).

Cùng địa chỉ: Số 67 ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích L:* ông Nguyễn Văn H (theo Giấy ủy quyền ngày 22/3/2021).

Địa chỉ: Số 67 ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 2003.

5/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2005.

*Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị Huỳnh N:* ông Nguyễn Văn M (theo Giấy ủy quyền cùng ngày 25/11/2019).

Cùng địa chỉ: Số 26, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1954 (vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 (vắng mặt)

9/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2019; Đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/6/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Chí T và bà Nguyễn Thị Bích L là ông Nguyễn Văn H trình bày:* Hộ của ông sử dụng các thửa đất số 135 diện tích 8.750m<sup>2</sup> và thửa số 133 diện tích 630m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (12 GCN), đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 614160 ngày 06/5/1994. Tiếp giáp hai thửa đất nêu trên của ông H là thửa đất lúa của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng. Ông H sử dụng ổn định các thửa đất 133 và thửa 135 của ông vào khoảng năm 1986, không tranh chấp. Đến khoảng tháng 6 năm 2018 thì vợ chồng ông M, bà Ng lấn chiếm ranh đất của ông H với tổng diện tích lấn chiếm 02 thửa số 133 và thửa số 135 là 189m<sup>2</sup>, cụ thể:

- Tại thửa 133 ông M và bà Ng lấn chiếm chiều ngang 1m x dài 54m, diện tích 54m<sup>2</sup>.

- Tại thửa 135, ông M và bà Ng lấn chiếm 02 đoạn: Đoạn 1: chiều ngang lần 1,5m x dài 36m, diện tích 54m<sup>2</sup>; Đoạn 2: Chiều ngang lần 1m x dài 135m, diện tích 135m<sup>2</sup>.

Vụ việc được UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Thời điểm Tòa án thụ lý vụ án thì quyền sử dụng đất của 02 thửa đất số 135 và 133 đang tranh chấp, ông H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng để vay tiền. Đến khoảng tháng 3 năm 2021 ông H đã thanh toán tất nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông H, nên hiện nay quyền sử dụng đất của 02 thửa đất đang tranh chấp là thửa số 133 và thửa 135 nêu trên không còn thế chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2019 do ông H không biết rõ họ và tên của vợ ông M, nên ông H khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn Văn M và vợ ông M tên Trần Thị L là không chính xác. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định lại vợ ông Nguyễn Văn M không phải tên Trần Thị L mà tên là Lê Thị Ng, sinh năm 1977 mới chính xác. Về diện tích phần đất tranh chấp: Khi khởi kiện ông chỉ ước lượng phần đất tranh chấp do bị lấn chiếm nêu trên tại thửa 133 diện tích là 54m<sup>2</sup> và diện tích tại thửa 135 là 135m<sup>2</sup>. Tổng diện tích bị lấn chiếm là 189m<sup>2</sup>. Sau khi Tòa án thẩm định, đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 194m<sup>2</sup>.

Nên tại đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/6/2019 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng trả cho ông phần đất lấn chiếm tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 194m<sup>2</sup> tại thửa 133 và thửa 135, cùng tờ bản đồ số 3 (12 GCN), đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 614160 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên.

Ông H thống nhất với biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện M ngày 12/11/2019, sơ đồ vị trí ngày 14/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, kết quả định giá tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá huyện M ngày 29/9/2020.

*- Tại tờ tường trình ngày 24/6/2019, biên bản hòa giải ngày 11/12/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Ng, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh N và ông Nguyễn Thành Q là ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông và ông Nguyễn Văn H là anh em ruột. Do ông sống chung với mẹ ruột là bà Dương Thị C (chết năm 2004). Khi bà C còn sống, bà C có cho ông 02 thửa đất số 132 và thửa 134 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, hai thửa đất này ông M chưa làm thủ tục sang tên, nên hiện nay bà Dương Thị C vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất, các anh chị em của ông là ông H1, bà Th, bà H2, bà L đều đồng ý cho ông được hưởng, không có ai tranh chấp. Thửa 134 của ông M đang sử dụng với diện tích theo đo đạc thực tế 10.641,1m<sup>2</sup> là có bao trùm cả thửa 131 chưa đăng ký quyền sử dụng đất (thửa đất 131 trước đây khi bà Dương Thị C còn sống thì anh ruột ông M là ông Nguyễn Văn H1 đổi cho mẹ ruột là bà C sử dụng làm nhà ở, hiện nay ông M đang ở trên căn nhà này). Thửa 134 nối dài thửa 131 nêu trên có một bờ ruộng do cha mẹ cho chung giáp hai thửa đất 133 và thửa 135 của ông H. Ông H trồng cây lâu năm và cặm trụ đá dài theo bờ không cho vợ chồng ông M và bà Nga sử dụng, nên vợ chồng ông M không có bờ để đi cho tôm ăn. Ông M sử dụng phần đất bờ ruộng của mẹ ông cho chứ không có lấn chiếm đất của ông H như ông H trình bày. Nay ông M và bà Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.*

Ông M trình bày khi Tòa án đo đạc thực tế ông không có mặt. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn H1 là anh ruột của ông xác định diện tích thực tế của thửa 134 ông đang sử dụng 10.641,1m<sup>2</sup> là đúng, ông không có ý kiến gì. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông M thống nhất theo số đo đạc thực tế phần đất tranh chấp là 194m<sup>2</sup>. Đồng ý với biên bản thẩm định của Tòa án nhân dân huyện M ngày

12/11/2019, sơ đồ vị trí ngày 14/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, đồng ý kết quả định giá tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá huyện M ngày 29/9/2020.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L:* Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bà Th, ông H1, bà H2 và bà L theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện xác định bị đơn Trần Thị L có tên đúng là Lê Thị Ng, nên kiến nghị Hội đồng xét xử xác định lại tên bị đơn Trần Thị L là Lê Thị Ng;

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên;

- Ngoài ra, khi Tòa án thụ lý vụ án, nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến hai thửa đất 133 và 135 đang tranh chấp cho Ngân hàng để vay tiền, nên Tòa án có đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, tại đơn đề nghị ngày 11/3/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng thông báo hiện nay ông Nguyễn Văn H không còn dư nợ tại Ngân hàng, Ngân hàng không còn giữ tài sản thế chấp nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không xác định Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 159; 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả phần đất lấn chiếm với tổng diện tích là 194m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 133 và thửa 135, cùng tờ số 3 (12 GCN), đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc

Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 614160 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

- Khi Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đã xác định bị đơn là ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị L. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện xác định bị đơn Trần Thị L là không chính xác mà tên chính xác là Lê Thị Ng. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định lại bị đơn trong vụ án là ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

- Khi thụ lý vụ án, do nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H thế chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến hai thửa đất 133 và 135 đang tranh chấp cho Ngân hàng để vay tiền, nên Tòa án có đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, tại đơn đề nghị ngày 11/3/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng thông báo cho Tòa án biết ông Nguyễn Văn H không còn dư nợ tại Ngân hàng, Ngân hàng không còn giữ tài sản thế chấp nêu trên. Nên việc đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất không xác định Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, Sóc Trăng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử nhận định: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được UBND huyện M cấp quyền sử dụng đất thửa số 135 với diện tích 8.750m<sup>2</sup> và thửa số 133 với diện tích 630m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (12 GCN), tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B614160 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên, theo đo đạc thực tế như sau:

\* Phần đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đang sử dụng có diện tích 8.575,4m<sup>2</sup> thửa 135 (theo hiện trạng), ký hiệu (A) có số đo các cạnh như sau (BL 89, 91):

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp, có số đo 27,75m + 39,18m.

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Út và bà Nguyễn Thị Lý, có số đo  $(1,17 + 16,12 + 38,81 + 26,07) = 84,17\text{m}$ .

- Hướng Nam giáp đất bà Thái Thanh T + một phần đất của ông Nguyễn Văn H (không tranh chấp) + bà Võ Thị C và ông Nguyễn Văn H1, có số đo  $(43,63 + 37,70 + 96,27 + 21,66) = 199,26\text{m}$ .

- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị M, có số đo 22,56m.

\* Phần đất thửa 133 nối tiếp (hướng đông) của thửa 135: Hướng tây giáp phần đất tranh chấp do mất ranh hiện trạng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không xác định được hiện trạng thực tế nên không xác định được diện tích (BL 89, 92).

[3] Phần đất của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng đang sử dụng, được UBND huyện M cấp quyền sử dụng đất diện tích  $7.990\text{m}^2$ , tại thửa 134, tờ bản đồ số 3 (12 GCN), tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047/QSĐĐ ngày 06/5/1994 do hộ bà Dương Thị C đứng tên, ký hiệu (B) có số đo các cạnh như sau (BL 89, 92):

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H1, có số đo  $(49,88 + 7,59) = 57,47\text{m}$ .

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp, có số đo  $(38,59 + 31,3) = 69,89\text{m}$ .

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H1 và phần đất tranh chấp, có số đo  $(76,96 + (70,38 + 73,29 + 18,27) = 161,94) = 238,9\text{m}$ .

- Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Văn N + bà Nguyễn Thị M, có số đo  $(54,95 + 140,43 + 31,52) = 226,9\text{m}$ .

[4] Tại Công văn số 506 ngày 06/7/2020 của UBND huyện M xác định (BL 75): Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/5/1994 do thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho người dân, UBND huyện M căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H và hộ bà Dương Thị C đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã T xét đủ điều kiện, không tranh chấp, được Phòng Nông nghiệp – Địa chính huyện (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) thẩm định trình UBND huyện M ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn H và hộ bà Dương Thị C đứng tên. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD đất) thửa số 135, diện tích  $8.750\text{m}^2$  và thửa số 133, diện tích  $630\text{m}^2$ , cùng tờ bản đồ số 3 (12 GCN) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B614160 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 134, diện tích  $7.990\text{m}^2$ , tờ bản đồ số 3 (12 GCN) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047/QSĐĐ do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ bà Dương Thị C đứng tên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp (theo Điều 2, 3 Luật đất đai năm 1993).

[5] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng phần bờ đất tranh chấp nêu trên là thuộc thửa 135 và thửa 133 của ông H. Ông M đào và ven bờ phía bên ông M lần chiếm qua hai thửa đất của ông, nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng trả lại cho ông phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế với tổng diện tích là  $194\text{m}^2$ . Bị đơn ông Nguyễn Văn M đồng thời

đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Ng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông M cho rằng do vợ chồng ông sống chung với mẹ ruột ông M là bà Dương Thị C, nên bà C giao cho ông M quản lý, sử dụng thửa đất 134 mà bà C đứng tên QSD đất. Đến năm 2004 bà C chết (theo giấy chứng tử (BL 37)) thì vợ chồng ông M, bà Ng tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này, phần đất bờ ruộng tranh chấp ông M và bà Ng đang sử dụng là đất bờ ruộng của mẹ ruột ông cho ông thuộc thửa 134, vợ chồng ông và bà Ng sử dụng đi cho tôm sú ăn, không có lần chiếm qua đất của ông H.

[6] Qua thẩm định đo đạc thực tế, thể hiện phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Ng có tổng diện tích  $194\text{m}^2$  (Ký hiệu C), có số đo các cạnh như sau (BL 89, 91):

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn M đang sử dụng, có số đo  $(31,3 + 38,59) = 69,89\text{m}$ .

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H đang sử dụng, có số đo  $27,75 + 39,18) = 66,93\text{m}$ .

- Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Văn H đang sử dụng, có số đo  $(71,58 + 74,65 + 4,61 + 10,97) = 161,81\text{m}$ .

- Hướng Bắc giáp với đất bà Nguyễn Thị M và đất ông Nguyễn Văn M đang sử dụng, có số đo  $(1,38 + (70,38 + 73,29 + 18,27) = 161,94) = 163,32\text{m}$ .

Theo kết luận định giá thì phần đất tranh chấp  $194\text{m}^2$  tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, loại đất CLN, có giá trị  $45.000\text{đ}/\text{m}^2$ .

[7] Xét thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đang sử dụng thửa đất số 135 được cấp theo quyền sử dụng đất với diện tích là  $8.750\text{m}^2$ , do QSD đất cấp vào thời điểm đại trà, không có số đo các cạnh (BL 6, 7). Đối chiếu, so sánh diện tích sử dụng theo đo đạc thực tế có diện tích  $8.575,4\text{m}^2$ , thì diện tích đang sử dụng thực tế tại thửa 135 ông H sử dụng còn thiếu  $174,6\text{m}^2$ . Còn thửa 133 của ông H nối tiếp (hướng đông) của thửa 135: Hướng tây giáp phần đất tranh chấp do mất ranh hiện trạng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không xác định được hiện trạng thực tế nên không xác định được diện tích (BL 89, 92). Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng đang sử dụng thửa đất số 134 được cấp theo quyền sử dụng đất với diện tích là  $7.990\text{m}^2$ , do QSD đất cấp vào thời điểm đại trà, không có số đo các cạnh (BL 38). Đối chiếu, so sánh diện tích sử dụng theo đo đạc thực tế có diện tích  $10.641,1\text{m}^2$ , thì diện tích đang sử dụng thực tế tại thửa 134 ông M và bà Nga sử dụng thừa  $2.651,1\text{m}^2$ .

Tại phiên tòa ngày 26/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: thửa 134 ông đang sử dụng với diện tích theo đo đạc thực tế  $10.641,1\text{m}^2$  là do bao trùm cả thửa 131 chưa đăng ký QSD đất (là phần đất anh ruột ông là ông Nguyễn Văn H1 đổi cho mẹ của ông là bà Dương Thị C sử dụng và hiện nay ông M đang sử dụng làm nhà ở). Nhận thấy, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự cung cấp thể hiện thửa đất số 134 ông Nguyễn Văn M đang quản lý, sử dụng (do hộ bà Dương Thị C đứng tên QSD đất) giáp với thửa đất số 131. Nhưng sau khi Tòa án thẩm định, đo đạc thực tế thì hiện trạng thửa đất thể hiện thửa đất số 134 không giáp với thửa 131. Tại Công văn số 419/CN.VPĐK ngày 23/6/2021 của Cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện M đã xác định: Thửa đất số 134,

tờ bản đồ số 12 có diện tích thực tế 10.641,1m<sup>2</sup>, do ông Nguyễn Văn M đang quản lý, sử dụng không bao trùm qua thửa 131. Theo hồ sơ quản lý thì hộ bà Dương Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Nguyễn Văn M đang quản lý, sử dụng) diện tích 7.990m<sup>2</sup> thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 12, phần diện tích còn lại chưa được cấp GCNQSD đất. Do mất hiện trạng nên không xác định được diện tích phần còn lại thuộc thửa 134 đưa được cấp GCNQSD đất (BL 166). H1 nữa, ông Nguyễn Văn M cung cấp Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/11/2018 và tại phiên tòa theo ông M trình bày là do ông M tự xác định ranh giới thửa đất 134 để yêu cầu Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện M đo đạc để đăng ký sang tên QSD đất thửa 134 (thửa mới 119), phiếu kết quả đo đạc thể hiện thửa đất 119 (134) có tổng diện tích theo đo đạc hiện trạng là 7.368,9m<sup>2</sup> (BL 161). Ngoài ra, tại phiên tòa ngày 14/7/2021 ông M trình bày hàng năm ông M sên mương bồi đắp nữa phần bờ phía bên thửa 134 của ông, có ông Nguyễn Văn C là người sên mương thuê cho ông M nên ông C biết sự việc và yêu cầu Tòa án xác M đối với ông C. Tại biên bản xác M ngày 16/7/2021 thì ông C trình bày vào năm 2006 ông có dỡ lớp mặt ruộng cho ông M giáp đất ông H có một cái mương, khi dỡ lớp mặt ruộng thì chỉ sên mương ếp đất vào chân bờ mương chứ không có bồi đắp đất lên mặt phần bờ, từ năm 2006 đến năm 2021 thì có năm ông M sên mương, năm nào không nuôi tôm được thì ông M không có sên mương (BL 169).

[8] Từ phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 134 ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng đang sử dụng có tổng diện tích 10.641,1m<sup>2</sup>, không bao trùm thửa đất 131 như ông M đã trình bày, ông M và bà Ng sử dụng thửa đất 134 giáp với thửa đất 135 và thửa 133 của ông Nguyễn Văn H thì ông M và bà Nga sử dụng thửa 2.651,1m<sup>2</sup>, ông M và bà Ng cũng không có chứng cứ chứng M phần đất bờ ruộng tranh chấp là bờ chung do cha mẹ để lại cho gia đình ông M với ông H sử dụng, ông M cũng không chứng M được việc ông có bồi đắp phần bờ ruộng phía bên thửa đất 134 của ông như ông đã trình bày. Còn ông H sử dụng thửa 135 và 133 thiếu 174,6m<sup>2</sup>. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở chấp nhận. Do phần đất tranh chấp hiện nay hộ của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị Ng cùng với các con là Nguyễn Thành Q và Nguyễn Thị Huỳnh N đang cùng quản lý sử dụng, nên cần buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng cùng với các con là Nguyễn Thành Q và Nguyễn Thị Huỳnh N liên đới giao trả cho ông Nguyễn Văn H phần đất lấn chiếm với tổng diện tích 194m<sup>2</sup>.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá: Là 5.377.407 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới chịu 5.377.407 đồng chi phí thẩm định, định giá. Do ông Nguyễn Văn H đã tạm ứng trước số tiền nêu trên nên buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới nộp 5.377.407 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H theo quy định tại Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Các bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại



điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 159; 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng trả phần đất lấn chiếm.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng liên đới cùng với các con là Nguyễn Thành Q và Nguyễn Thị Huỳnh N giao trả cho ông Nguyễn Văn H theo đo đạc thực tế là 194m<sup>2</sup> thuộc thửa 133, 135, cùng tờ bản đồ số 3 (12 GCN), đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 614160 do UBND huyện M cấp ngày 06/5/1994 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên, có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Mđang sử dụng, có số đo (31,3 + 38,59) = 69,89m.

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hđang sử dụng, có số đo 27,75 + 39,18) = 66,93m.

- Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Văn Hđang sử dụng, có số đo (71,58 + 74,65 + 4,61 + 10,97) = 161,81m.

- Hướng Bắc giáp với đất bà Nguyễn Thị Mun và đất ông Nguyễn Văn Mđang sử dụng, có số đo (1,38 + (70,38 + 73,29 + 18,27 = 161,94) = 163,32m.

3. Về chi phí định giá tài sản: Là 5.377.407 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới chịu 5.377.407 đồng chi phí thẩm định, định giá. Do ông Nguyễn Văn H đã tạm ứng trước số tiền nêu trên nên buộc ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới nộp 5.377.407 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Ng phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

***Nơi nhận:***

- VKS nhân dân huyện M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Ái Mỹ**