

Bản án số: 53/2022/DSST  
Ngày: 27/ 8/2023  
“T/c quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Mỹ Huệ
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Hoa  
2. Bà Đoàn Thị Huệ

\* Th- ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Cán bộ  
Toà án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa: Ông  
Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An  
Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2022/TLST-  
DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất”  
theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số: 173/2023/QĐST-DS ngày 11/8/2023 giữa  
các đ- ơng sự:

**Nguyên đơn:** Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1968 ( có mặt)  
Bà Lê Thị L, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh, huyện An Minh - Kiên Giang.

**Bị đơn:** Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh, huyện An Minh- Kiên Giang.

**NHẬN THẤY:**

\*Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phạm Tấn T và  
bà Lê Thị L trình bày như sau:

Diện tích đất tranh chấp với ông Lê Văn Đ là do cha mẹ bà Loan (Lê Văn S,  
mẹ là bà Nguyễn Thị X đã chết) khai phá và sử dụng từ năm 1978 chưa được cơ  
quan Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, năm 1989 ông S cho lại bà L  
sử dụng đến năm 2006 bà L kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng  
cho bà Lê Thị L. Vị trí phần đất hướng đông giáp đất Huỳnh Thanh M, hướng tây  
giáp Kênh 3, xã Vân Khánh Tây, hướng nam giáp đất bà Lê Thị Q, hướng bắc giáp  
đất bà Lê Thị Th (hiện nay là ông Lê Văn Đ). Khi đo đạc thì giáp Ranh đất của ông  
Đ do con ông Đ là Lê Văn Th chứng kiến ký giáp ranh, phía phần đất giáp ranh đất

với bà Q là bà Quờn ký tên giáp ranh, phía sau hậu thì ông M chứng kiến ký giáp ranh. Mặt tiền giáp lộ bê tông Vân Khánh ngang 51,8 mét, hậu ngang 46,3 mét, dài phía giáp đất ông Đ là = 360,46 mét, trong đó có phần đất giáp hành lang giao thông, dài giáp đất bà Q là 352,01 mét, trong đó có phần đất giáp hành lang giao thông. Do quá trình sử dụng không ở trực tiếp nên ông Lê Văn Đ sử dụng đất lấn sang phần đất của bà L theo bản trích đo địa chính số: 34/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh thì ông Đ lấn sang ngang giáp lộ bê tông Kim Qui ngang 0,96 mét, sau hậu ngang 0,31 mét, tổng diện tích là 224,01 mét. Khi xã Vân Khánh hòa giải thì ông Đ chỉ ranh sang phần đất của bà L 1,2 mét (hướng tây giáp lộ xe), hướng đông 0,3 mét, dài tính từ điểm 1,2 mét đo thẳng điểm 0,3 mét.

Nay bà L, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh công nhận phần đất tranh chấp nêu trên là của bà L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM: 221210, UBND huyện An Minh cấp cho người sử dụng bà Lê Thị L, ngày 21/4/2008, diện tích là 15.357m<sup>2</sup> phần đất tại ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Theo diện tích đo đạc thực tế là 16.502,9m<sup>2</sup>. Buộc ông Đ phải giao trả lại cho bà L diện tích đất tranh chấp.

*\* Trong văn bản trình bày và qui trình tố tụng bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày như sau:*

Diện tích đất hiện nay bà L và ông T tranh chấp với ông Đ, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H năm 2007, tổng diện tích đất nhận chuyển 13.450m<sup>2</sup>, vị trí hướng đông giáp đất ông M, hướng tây giáp lộ bê tông Kim Qui A, xã Vân Khánh, hướng bắc giáp đất ông Huỳnh Văn ( nay là Nguyễn Chí L), hướng nam giáp đất bà Lê Thị L. Khi ông nhận chuyển nhượng thì ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ yêu cầu địa chính đo đạc, phía giáp đất bà L là ông Phạm Tấn T chứng kiến ký giáp ranh, khi đo đạc phía giáp lộ bê tông có cậm trụ đá giáp ranh nhưng hiện nay bị thất lạc, phía sau hậu thì không cậm trụ đá ranh.

Phần đất của ông Đ nhận chuyển nhượng ngang mặt tiền giáp lộ Bê tông ấp Kim Qui A = 37,2 mét, ngang phía sau hậu giáp đất ông Huỳnh Thanh M = 37,7 mét, dài từ mé Kênh 3, ấp Kim qui A lên đến giáp đất ông M = 376,38 mét, hướng bắc giáp đất ông Chí L 355,28 mét + 12, 10 mét HLGT, phía giáp đất bà Loan dài từ mé Kênh 3 đo lên đến giáp đất ông M = 348,232 mét + 12,11 mét HLGT. Ông Đ xác định trong quá trình sử dụng đất ông có trồng hàng dừa ăn trái từ năm 2007 cho đến nay.

Nay theo yêu cầu của ông T và bà L xác định ông Đ sử dụng lấn sang đất bà L là hoàn toàn không đúng nên không đồng ý trả lại cho bà L vì diện tích đất của

ông không thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu đo đạc thực tế phần đất ông sử dụng thừa so với đất nhận chuyển nhượng thì ông đồng ý trả lại cho bà L.

### **Tại phiên Tòa:**

Nguyên đơn ông T và bà L, bị đơn ông Đ vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên.

#### *Đại diện viện kiểm sát phát biểu:*

- Về thực hiện tố tụng tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 73, 76, 78 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật.

#### *- Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:*

Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định diện tích đất tranh chấp theo bản trích đo địa chính số TĐ: 34/2023 ngày 19/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh thì tranh chấp ranh đất với nhau 224,1m<sup>2</sup> (thửa số 659 ),

Điểm 6 đến điểm 9 = 0,96m (ngang giáp đường Kênh 3- Vân Khánh Tây);

Điểm 4 đến điểm 7 = 0,31 mét (giáp đất ông M)

Điểm 9 điểm 8 điểm 7 (dài giáp đất ông Đ) = 348,35 mét cộng với 12,11 mét đất HLGT= 360.46 mét

Điểm 10, điểm 11 đến điểm 12 (dài giáp phần đất bà Q) = 339,97 mét cộng với 12.13 mét đất HLGT = 352,1 mét.

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định về nguồn gốc đất của của ông Điệp nhận chuyển nhượng của ông Hiếu, khi nhận chuyển nhượng thì có đo đạc làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng và được UBND huyện An Minh chứng nhận theo sổ vào sổ cấp giấy số: H00148, ngày 12/10/2007, diện tích là 13.451m<sup>2</sup>, ông Đ có đào mương ranh, trồng dừa ăn trái, phía đất bà L là mương, trong quá trình sử dụng đất thì đất bà L được tặng cho và làm thủ tục kê khai cấp giấy và được UBND huyện An Minh cấp năm 2008, diện tích 15.357m<sup>2</sup> cả hai phần đất tại ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang. Theo diện tích đo đạc thực tế đất bà L là 16.502,9m<sup>2</sup> so đất được cấp giấy QSDĐ thì đất của bà L thừa là 1.145m<sup>2</sup>. Đất ông Đ đo đạc 12.856,5m<sup>2</sup> so với diện tích đất được cấp giấy là 13.451m<sup>2</sup> như vậy đất ông Đ sử dụng thực tế thiếu so với giấy QSDĐ là 596m<sup>2</sup> nên không có cơ sở để buộc ông Đ phải giao trả lại cho bà L, ông T diện tích đất tranh chấp là phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị HĐXX bác yêu cầu của bà L và ông T đòi ông Đ trả lại diện tích đất.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về mối quan hệ pháp luật: Ông Phạm Tấn T và bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh giải quyết buộc ông Đ giao trả lại diện tích đất ông Đ lấn ranh, ông Đ xác định không lấn ranh đất với ông T và bà L nên được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất cụ thể ranh theo quy định tại Điều 105 luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2013.

[3]: Xét về nội dung và yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L xác định ông Đ sử dụng đất lấn thì thấy rằng:

Qua xem xét các chứng cứ mà các đương sự đã cung cấp và chứng cứ Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì xác định được diện tích đất tranh chấp bản trích đo địa chính số: 34-2023 (559,607,659-7) của Văn Phòng đăng ký đất đai và biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện An Minh thì phần đất ông T và bà L tranh chấp diện tích đất là 224m<sup>2</sup> tại ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh, huyện An Minh, thể hiện các cạnh cụ thể như sau:

- Điểm 6 đến điểm 9 = 0,96m (ngang giáp đường Kênh 3- Vân Khánh - Tây);

- Điểm 3 đến điểm 7 = 0,31 mét (ngang giáp đất ông M), trong đó có 12,11 mét đất HLG.T.

- Điểm 6 điểm 5 đến điểm 4 (dài giáp đất ông Đ) = 360,43 mét

- Điểm 9, điểm 8 đến điểm 7 (dài giáp phần đất Tài, bà L) = 360,46 mét, trong đó có 12,11 đất HLG.T. Diện tích đất tranh chấp nêu trên phía ông T, bà L được ông Sơn tặng cho, khi tặng cho thì ông S chưa được cấp giấy QSDĐ. Năm 2008 thì bà L làm thủ tục kê khai đề nghị UBND huyện An Minh cấp giấy quyền sử dụng. Phía ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H năm 2007, trong quá trình sử dụng đất thì ông T có nương, phía ông Đ bờ, trong thời gian sử dụng theo ông T và bà L xác định phía ông Đ dời ranh, ngang khi xã giải quyết thì ông Đ lấn sang đất bà L 1,2 mét (giáp lộ xã Vân Khánh), đến khi khởi kiện thì Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định thì phía ông Đ xác định ranh với bà L, tranh chấp là 0,96 mét và khẳng định là không dời ranh nhưng phía ông T không cung cấp được chứng cứ ông Đ dời ranh mà cứ dựa trên bản vẽ trong giấy QSDĐ của bà L để khẳng định là đất bà L ngang giáp kênh 3 - Vân Khánh Tây là 51,8m, phía sau giáp đất ông M là 46,3 mét, trên cơ sở Công văn trả lời của UBND huyện An Minh xác định diện tích đất bà L là hình thức xin công nhận QSDĐ lần đầu, không đo đạc để cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Đối với đất ông Đ thì cấp theo hình thức chuyển nhượng, hồ sơ có biên bản đo đạc xác định ranh giới, mặc khác theo lời khai của

ông T được biết do ông T và bà L không ở trực tiếp trên phần đất nên xác định diện tích đất được cấp giấy ông Đấn ranh HĐXX xét thấy, qua các chứng cứ mà Tòa án thu thập được khởi kiện của ông T và bà L không có sở sở bởi vì diện tích đất ông T, bà L sử dụng chưa tính đến đất tranh chấp là 16.502,9m<sup>2</sup> là thừa so đất được chứng nhận cấp giấy, đất ông Đ sử dụng thực tế khi đo đạc ngang mặt tiền giáp lộ bê tông xã Vân Khánh so với bản trích đo do Cơ quan chuyên môn đo đạc cấp giấy cho ông Đ khi chuyển nhượng có thừa không đáng kể, phía sau hậu giáp đất ông M không thừa nhưng đối chiếu với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì đất ông Đ thiếu nên HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L đòi ông Lê Văn Đ trả lại diện tích đất ngang giáp kênh 3- Vân Khánh Tây 1,2 mét (theo bản trích đo địa chính số: 34-2023 (599, 607, 659-7) của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Minh ngày 19/5/2023 là 0,96 mét). Ngang phía sau hậu giáp đất ông M, 0,31 mét. Dài tính từ mé lộ bê tông ấp Kim Qui A, xã Vân Khánh đến giáp đất ông Huỳnh Thanh M.

Từ những phân tích trên nghĩ nên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn T và bà Lê Thị L đòi ông Lê Văn Đ trả lại phần đất cạnh trên là phù hợp quy định tại các Điều 100, Điều 101 và Điều 102 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2013.

- Về chi phí xem xét thẩm định: 9.988.792đ. Buộc ông Phạm Tấn T và bà Lê Thị L phải chịu phần này ông T và bà L đã tạm nộp xong.

- Về án phí DSST: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH ngày 27/02/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông T và bà L phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận. Được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà L tạm nộp theo biên lai thu số 0001019 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, ông T và bà L đã nộp xong án phí

**Vì các lẽ trên:**

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100, Điều 170 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH ngày 27/02/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1]. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn T và bà Lê Thị L, đòi ông Lê Văn Đ trả lại diện tích đất là 224m<sup>2</sup>. Theo bản trích đo địa chính số: 34-

2023 (559,607,659-7) của Văn Phòng đăng ký đất đai huyện An Minh, thể hiện các cạnh cụ thể như sau:

- Điểm 6 đến điểm 9 = 0,96m (ngang giáp đường Kênh 3- Vân Khánh - Tây);

- Điểm 3 đến điểm 7 = 0,31 mét (ngang giáp đất ông M), trong đó có 12,11 mét đất HLG.T.

- Điểm 6 điểm 5 đến điểm 4 (dài giáp đất ông Đ) = 360,43 mét

- Điểm 9, điểm 8 đến điểm 7 (dài giáp phần đất T, bà L) = 360,46 mét, trong đó có 12,11 đất HLG.T.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định: 9.988.792đ. Buộc ông T và bà L phải chịu, phần này ông T và bà L đã tạm nộp xong.

[3]. Về án phí DSST: Buộc ông T và bà L phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm. Được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001019 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, ông T và bà L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Báo quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án sơ thẩm (27/8/2023).

Tr- ờng hợp bản án này đ- ợc thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ưỡng 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 đ- ợc 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 gửi:*

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Lưu HS, VP.

**Lê Mỹ Huê**

