

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST  
Ngày 05/01/2024  
(V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất)

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

**- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Văn Phúc.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh;
2. Ông Mai Huy Mân;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Hùng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/2019/TLST- DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 328/2023/QĐXX-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A, đường P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1971;
2. Bà Trương Thị A, sinh năm 1971;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Ngọc T1, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A, đường P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1988;

3. Ông Nguyễn Minh K1, sinh năm 1989;  
Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1963;  
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

4. Bà Đoàn Thị Ngọc T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

5. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố C, phường B, T, tỉnh Tiền Giang (có mặt);

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ghi ngày 23/07/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:*

Gia đình ông Nguyễn Văn L được nhà nước giao cho quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.387m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AĐ 279274, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L và thửa đất số 224, tờ bản đồ số 13, diện tích 421m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AĐ 279286, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L.

Giáp ranh thửa đất số 209 và 224 ở hướng Tây và hướng Đông là thửa đất số 180 và 208 mà ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đang quản lý, sử dụng. Mặc dù chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ năm 2009 ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đã cất nhà kiên cố trên đất và sử dụng cho đến nay. Khi ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A cất nhà hai bên đã phát sinh tranh chấp ranh, sự việc kéo dài đến nay vẫn không thỏa thuận được.

Nay ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định ranh giới thửa đất số 209 và 224 của hộ ông Nguyễn Văn L với thửa đất số 180 và 208 mà ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đang quản lý, sử dụng là ranh theo bản đồ địa chính, chính quy (nét liền) theo bản đồ địa chính khu đất tranh chấp trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Yêu cầu ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích thực đo 26m<sup>2</sup> ký hiệu số 4; 0,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 21 và 2,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 13; 18,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 14; 10,5m<sup>2</sup> ký hiệu số 15; 3,8m<sup>2</sup> ký hiệu số 17 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là một phần diện tích của thửa đất số 209 và 224 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L.

- Do ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đã cất nhà kiên cố trên đất nên yêu cầu trả lại giá trị đất là 250.000.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Văn L.

- Ghi nhận hộ ông Nguyễn Văn L đồng ý giao cho ông T và bà A toàn quyền quản lý, sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp.

**\* Theo tờ tự khai ghi ngày 02/3/2020, biên bản hòa giải ghi ngày 09/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A ủy quyền cho bà Đoàn Thị Ngọc T1 trình bày:**

Nguồn gốc đất của cha mẹ chị là ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đang sử dụng, cất nhà và bị ông Nguyễn Văn L tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn T2. Lúc chuyển nhượng đất ông T2 chưa được cấp giấy tờ gì nên hai bên chỉ có làm giấy tay và cũng không chỉ ranh cụ thể. Đến nay ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bị ông Nguyễn Văn L tranh chấp kéo dài từ năm 2009 đến nay. Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo đất tranh chấp ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất nhận chuyển nhượng của ông T2 trước đây tương ứng với thửa 208 và một phần diện tích của thửa 180.

Thửa đất số 208 nhận chuyển nhượng năm 2002. Sau khi nhận chuyển nhượng đã cất nhà kiên cố phía sau và đến năm 2009 cất thêm phần nhà kiên cố phía trước làm trại hòm. Lúc cất nhà, tại vị trí giáp ranh đất hộ ông Nguyễn Văn L (ký hiệu số 15) có phát sinh tranh chấp nhưng sau đó thống nhất ranh với nhau nhưng không có làm giấy tờ gì. Năm 2014, cha mẹ chị chuyển nhượng thêm một phần diện tích của thửa 180 của ông T2 và cất nhà kiên cố vào năm 2015. Khi cất nhà có kêu bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Văn L ra chỉ ranh thì họ chỉ nói cất đúng ranh là được nên cha mẹ chị xây nhà kiên cố như hiện nay.

Nay ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A thống nhất với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Xác định phần đất có diện tích thực đo 26m<sup>2</sup> và 0,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 4 và số 21 và phần đất có diện tích 2,9m<sup>2</sup>, 18,9m<sup>2</sup>, 10,5m<sup>2</sup> và 3,8m<sup>2</sup> ký hiệu số 13, 14, 15, 17 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn L. Do ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đã cất nhà kiên cố trên đất nên đồng ý hoàn trả lại giá trị đất theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L là 250.000.000 đồng.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị H1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:** Bà H1 giữ nguyên lời trình bày của ông Nguyễn Văn L.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Quốc K và ông Nguyễn Minh K1 ủy quyền cho bà Lê Thị H1 trình bày:** Bà giữ nguyên lời trình

bày của ông Nguyễn Văn L.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Đoàn Thị Ngọc T1 trình bày:* Bà là con gái và sống chung nhà với ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A. Bà giữ nguyên lời trình bày của ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

\* *Theo tờ tự khai ghi ngày 06/3/2020, biên bản hòa giải ghi ngày 09/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trương Văn T2 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 208 và 180 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là của cha ông tên Trương Văn Đ sử dụng nhưng không có giấy tờ gì. Khoảng năm 1994 cha ông giao lại cho ông tiếp tục sử dụng. Khoảng năm 2002 ông chuyển nhượng lại một phần cho ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A. Lúc chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy tờ gì nên hai bên chỉ làm giấy tay với nhau và cũng không có chỉ ranh cụ thể. Do đất đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A rồi nên ông không tranh chấp, không có ý kiến hay có yêu cầu gì, để họ tự giải quyết với nhau, không còn liên quan đến ông. Ông thống nhất với bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng và không có kiến nghị bổ sung.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A trả lại phần đất lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hộ Nguyễn Văn L và ông Đoàn Văn T, bà Trương Thị A thỏa thuận xác định ranh giới thửa đất số 209 và 224 của hộ ông Nguyễn Văn L với thửa đất số 180 và 208 mà ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A

đang sử dụng là ranh của bản đồ địa chính, chính quy (nét liền) theo bản đồ địa chính khu đất tranh chấp trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Xét thấy, thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Xác định phần đất tranh chấp ký hiệu số 4, 13, 14, 15, 17, 21 trong bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 là một phần diện tích của thửa đất số 209 và 224 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L. Thành viên trong hộ gồm có: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Quốc K và ông Nguyễn Minh K1.

[3] Tại phiên tòa, hộ ông Nguyễn Văn L tự nguyện giao cho ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A toàn quyền quản lý, sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu số 4, 13, 14, 15, 17, 21 trong bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A tự nguyện trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Văn L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp và thu thập chứng cứ là 7.400.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L đã tạm chi trước số tiền 2.000.000 đồng. Ông T, bà A tạm chi trước số tiền 5.400.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn L, ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nội dung vụ án, phù hợp quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của ông Nguyễn Văn L được chấp nhận và đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ cho hộ ông Nguyễn Văn L theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 246 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

1. Xác định ranh giới thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.387m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AĐ 279274, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L và thửa đất số 224, tờ bản đồ số 13, diện tích

421m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AĐ 279286, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L với thửa đất số 180 và 208 mà ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A đang quản lý, sử dụng là ranh bản đồ địa chính, chính quy (nét liền) theo bản đồ địa chính khu đất tranh chấp trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực đo 26m<sup>2</sup> ký hiệu số 4 và 0,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 21 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là một phần diện tích của thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.387m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AĐ 279274, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L và phần đất tranh chấp có diện tích thực đo 2,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 13; 18,9m<sup>2</sup> ký hiệu số 14; 10,5m<sup>2</sup> ký hiệu số 15 và 3,8m<sup>2</sup> ký hiệu số 17 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là một phần diện tích của thửa đất số thửa đất số 224, tờ bản đồ số 13, diện tích 421m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AĐ 279286, cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn L.

3. Ghi nhận hộ ông Nguyễn Văn L (thành viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị H1, ông Nguyễn Quốc K và ông Nguyễn Minh K1) tự nguyện giao cho ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A toàn quyền quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp ký hiệu số 4, 13, 14, 15, 17, 21 trong bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí và tứ cận các phần đất tranh chấp: Theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo).

4. Ghi nhận ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A tự nguyện trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Văn L ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày hộ ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Không xem xét.

6. Về án phí: Ông Đoàn Văn T và bà Trương Thị A tự nguyện chịu 12.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 17356 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:***

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Hà Văn Phúc**

