

Số: 37/2024/DS-ST

Ngày: 02 - 8 - 2024.

Về: “ Tranh chấp QSD đất, buộc  
Chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN – TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Huệ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Hồ Văn Dũng;
- Bà Lê Huỳnh Ngọc Lý.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Chau Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2023/TLST-DS, ngày 25 tháng 4 năm 2023 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất, buộc tháo dỡ vật kiến trúc trên đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2024/QĐXX- DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa:

**1. Đồng nguyên đơn:**

1.1. Ông Trịnh Quốc Hùng, sinh năm: 1962; địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Lưu Quang, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm Đông Thịnh 2, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023 của Văn phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên.*

1.2. Bà Phan Thị Ánh, sinh năm: 1953; địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Lưu Quang, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm Đông Thịnh 2, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023 của Văn phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Săng, sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nhiên, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 6, ấp An Bình, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: đường Lý*

*Tự Trọng, hẻm 8, nhóm 3, thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023 của Văn phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên.*

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Trọng Hiệp, sinh năm: 1972; địa chỉ cư trú: Tổ 02, ấp Hòa Hưng, xã Hòa Lạc, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Lê Thị Hoa, sinh năm: 1969; địa chỉ cư trú: Tổ 01, ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nhiên, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ 6, ấp An Bình, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: đường Lý Tự Trọng, hẻm 8, nhóm 3, thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang, theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2023 của Văn phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên.*

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu Hà, sinh năm: 1972; địa chỉ cư trú: Tổ 02, ấp Hòa Hưng, xã Hòa Lạc, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

*(Tại phiên tòa, các ông bà: Quang, Nhiên cùng có mặt, những người còn lại vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn ông Trịnh Quốc Hùng và người đại diện theo uỷ quyền cho ông Hùng là ông Nguyễn Lưu Quang trình bày:*

Trước đây ông Hùng có phần đất nông nghiệp diện tích 05 công, tọa lạc tại ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn. Năm 1997, Nhà nước mở rộng và nâng cấp lộ N1 thu hồi một phần đất của ông Hùng diện tích khoảng 350m<sup>2</sup>, cũng năm 1997 Nhà nước tiếp tục thu hồi một phần đất để làm tuyến dân cư vượt lũ bán cho người dân. Phần tuyến dân cư vượt lũ là cách lộ N1 khoảng 35m và ông Hùng được UBND xã Vĩnh Gia phân bổ bán cho 01 nền kích thước ngang 10m x dài 32m, (theo biên bản giao nền lập ngày 13/01/1997). Đối với ông Trần Trọng Hiệp cũng được UBND xã Vĩnh Gia bán cho 01 nền đất kích thước giống như ông Hùng, phần đất còn lại là từ chân lộ N1 đến giáp đất dân cư có chiều dài khoảng 35m là đất ruộng trồng của ai thì thuộc về người đó và như vậy phần đất trước cửa nhà ông Hiệp kích thước ngang 05m x dài 35m = 175m<sup>2</sup> là đất của ông Hùng.

Năm 2000 khi Nhà nước nạo vét kênh Vĩnh Tế có bơm đất vào và sau đó ông Hùng còn thuê xe san lấp thêm, hiện đất này thành đất thổ cư, năm 2021 ông Hùng có làm hàng rào lưới B40 bao quanh đất. Tuy nhiên, vào năm 2022 UBND xã Vĩnh Gia thông báo cho biết phần đất trên là của ông Hiệp đã sang nhượng cho Nguyễn Hữu Săng, diện tích sang nhượng 580m<sup>2</sup> (ngang 10m x dài 58m) là có phần đất của ông Hùng, hiện ông Săng vào bao chiếm phần đất này. Nay ông Hùng yêu cầu ông Săng phải trả lại phần đất diện tích 175m<sup>2</sup> đã chiếm.

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Ánh và người đại diện theo uỷ quyền cho bà Ánh là ông Nguyễn Lưu Quang trình bày:*

Bà Ánh được cha mẹ cho phần đất kích thước ngang 15m x dài từ lộ N1 đến giáp đất tuyến dân cư khoảng 35m giáp với đất ông Hùng vừa nêu. Bà Ánh cất nhà ở đến năm 2000 thì di dời đi chỗ khác cách đó khoảng 100m, đến năm 2002 bà Ánh sang

nhượng cho bà Trần Thị Vàng một phần đất kích thước ngang 10m x dài khoảng 35m, phần còn lại ngang 5m x dài khoảng 35m vẫn của bà Ánh.

Khoảng năm 2000 Nhà nước bơm đất từ kênh Vĩnh Tế lên, phân chia bơm thì để trống. Tuy nhiên, vào năm 2021 ông Săng cho rằng phần đất trên là của ông, do ông Săng nhận chuyển nhượng lại của ông Hiệp, nên ông Săng đứng ra ngăn cản bà Ánh. Nay bà Ánh yêu cầu ông Săng chấm dứt hành vi việc bà Ánh sử dụng đất của bà.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu Săng, do bà Nguyễn Thị Nhiên – đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thừa nhận hiện ông Săng có quản lý và sử dụng phần đất kích thước ngang 10m x dài 58m = 580m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn. Nguồn gốc đất là do ông Săng cùng vợ là bà Lê Thị Hoa nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Hiệp – bà Nguyễn Thị Thu Hà vào năm năm 2012 với giá 250.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì đất này của ông Hiệp – bà Hà đã được UBND huyện Tri Tôn cấp QSD đất cho ông Hiệp – bà Hà.

Hiện thủ tục chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Săng – bà Hoa với vợ chồng ông Hiệp – bà Hà đã hoàn thành, bản thân ông Săng – bà Hoa đã được UBND nhân dân huyện Tri Tôn công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CH05478 ngày 07/10/2021 mang tên Nguyễn Hữu Săng - Lê Thị Hoa.

Việc ông Hùng, bà Ánh cho rằng phần đất trên là của ông Hùng, bà Ánh là ông Săng hoàn toàn không biết. Do đó, ông Hùng, bà Ánh yêu cầu ông Săng trả lại thì ông Săng không đồng ý. Ông Săng có yêu cầu phản tố: Buộc ông Hùng, bà Ánh chấm dứt hành vi cản trở ông Săng sử dụng đất; ông Hùng phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và ông Hùng, bà Ánh phải trả lại phần đất tranh chấp cho ông Săng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*Tại biên bản hòa giải ngày 25/7/2023 ông Trần Trọng Hiệp trình bày:*

Thừa nhận vào năm 2012 ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Săng – bà Hoa phần đất ở kích thước ngang 10m x dài 58m diện tích = 580,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Lạc, xã Vĩnh Gia với giá 250.000.000 đồng như ông Săng trình bày.

Nguồn gốc đất này là năm 1997, Nhà nước thành lập tuyến dân cư và khi đó thấy ông không có chỗ ở, nên mới cấp cho ông 01 nền đất kích thước ngang 10m x dài 32m = 320m<sup>2</sup> (biên bản ngày 17/3/1997) đồng thời buộc ông phải di dời trại từ bờ kênh lên tuyến dân cư của xã và ông cất trại ở từ đó, khi đó ông phải trả cho UBND xã Vĩnh Gia 960.000 đồng tiền Kober và 5.000.000 đồng tiền vay tôn nền.

Năm 1998 chính ông thuê bơm cát từ kênh lên thành 01 nền nhà bằng phẳng và lúc này ông cất lại 01 căn nhà khung gỗ, lợp tol và cùng vợ con và cha ruột ông tên Trần Văn Dương ở, đến ngày 28/10/2005 ông và vợ ông được UBND huyện Tri Tôn cấp quyền sử dụng toàn bộ phần đất nói trên, theo Giấy chứng nhận QSD đất số H00277nL, diện tích 580,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 38 tờ bản đồ 02 mang tên Trần Trọng Hiệp – Nguyễn Thị Thu Hà.

Năm 2012 do canh tác lỗi lã, nên vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Săng – bà Hoa, như nội dung trình bày bên trên; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên đã hoàn thành; ông Săng – bà Hoa đã được UBND huyện Tri Tôn công

nhận bằng Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CH05478 ngày 07/10/2021.

Việc ông Hùng, bà Ánh cho rằng trong phần đất trên là có đất của ông Hùng, bà Ánh mỗi người kích thước ngang 5m x dài 35m = 175m<sup>2</sup> là không đúng, ông Hùng, bà Ánh yêu cầu ông Săng trả lại là vô lý. Riêng quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông Săng – bà Hoa thì ông giữ nguyên, không yêu cầu gì khác.

*Tại Văn bản ngày 02/5/2024, bà Nguyễn Thị Thu Hà trình bày:*

Trước đây bà và chồng bà tên Trần Trọng Hiệp có phần đất ở nông thôn diện tích 580,2m<sup>2</sup>, theo thửa 38 tờ bản đồ 02 do UBND huyện Tri Tôn cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 28/10/2005.

Năm 2012 do không còn nhu cầu sử dụng nữa, nên chuyển nhượng lại cho ông Săng – bà Hoa với giá 250.000.000 đồng, hiện thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Săng – bà Hoa xong, nay bà không có ý kiến cũng không yêu cầu gì khác.

*Bà Lê Thị Hoa, do bà Nguyễn Thị Nhiên – đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thông nhất với toàn bộ nội dung như ông Săng trình bày. Cụ thể: Nguồn gốc phần đất ở diện tích 580,2m<sup>2</sup> do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 07/10/2021 là vào năm 2012 bà Hoa cùng với ông Săng nhận chuyển nhượng lại của ông Hiệp – bà Hà, với giá 250.000.000 đồng, hiện thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong và vợ chồng ông Săng - bà Hoa cũng đã sử dụng phần đất trên, nên ông Hùng, bà Ánh yêu cầu trả lại đất thì bà Hoa không đồng ý. Bà Hoa có yêu cầu độc lập: Buộc ông Hùng, bà Ánh chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng đất, đồng thời có trách nhiệm di dời vật kiến trúc trả lại phần đất trên cho bà.

Giai đoạn hòa giải.

- Các bên thống nhất: Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát duyệt ngày 03/7/2023 thì phần đất tranh chấp: 1/ của ông Hùng: Các điểm 6, 7, 30, 28 có diện tích 33,2m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, các điểm 28, 30, 17, 18 có diện tích 137,0m<sup>2</sup> thuộc GCNQSDĐ số CH05478. 2/ của bà Ánh: Các điểm 7, 8, 29, 30 có diện tích 32,0m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, các điểm 30, 29, 16, 17 có diện tích 133,7m<sup>2</sup> thuộc GCNQSDĐ số CH05478. Phần đất tại các điểm: 18, 17, 16, 23, 22 có diện tích 309,6m<sup>2</sup> các bên không tranh chấp. Nguồn gốc đất ông Săng – bà Hoa có được là do ông Hiệp – bà Hà chuyển nhượng lại vào năm 2012. Quan hệ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hiệp – bà Hà với ông Săng – bà Hoa, các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với phần đất tôn nền các bên không yêu cầu.

- Các bên không thống nhất: Ông Hùng, bà Ánh yêu cầu: Ông Săng trả lại phần đất tranh chấp. Ông Săng không đồng ý theo yêu cầu của ông Hùng, bà Ánh; ông Săng phản tố: Buộc ông Hùng, bà Ánh chấm dứt hành vi cản trở ông Săng sử dụng đất, ông Hùng phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và ông Hùng, bà Ánh phải trả lại phần đất tranh chấp; bà Hoa có yêu cầu độc lập: Buộc ông Hùng, bà Ánh chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng đất, đồng thời có trách nhiệm di dời vật kiến trúc trả lại phần đất trên cho bà.

Tại phiên tòa, các bên bảo lưu ý kiến của mình.

### *Quan điểm của Kiểm sát viên:*

*Về tố tụng:* Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như HĐXX tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

### *Về nội dung:*

- Yêu cầu khởi kiện của ông Hùng nhận thấy: Mặc dù diện tích đất tranh chấp trước đây có nguồn gốc là của ông Hùng, tuy nhiên Nhà nước đã có quyết định thu hồi và hoàn thành thủ tục bồi hoàn giá trị cho ông Hùng, do đó đất này đã thuộc về quyền quản lý của Nhà nước... Năm 2004, ông Hiệp thực hiện việc kê khai, đăng ký QSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp, theo hồ sơ thể hiện, ông Hùng là người ký xác định mốc ranh giữa ông Hiệp và ông Hùng. Ông Hùng cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hiệp là không đúng nhưng ông Hùng không có yêu cầu.

- Yêu cầu khởi kiện của bà Ánh: Bà Ánh cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ cho bà, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà Ánh không cung cấp bất kỳ tài liệu nào thể hiện việc tặng cho. Theo hồ sơ thu hồi, giải phóng mặt bằng và bồi thường cải tạo, nâng cấp tuyến N1, tại Bảng chiết tính chi phí đền bù đối với bà Ánh thể hiện nguồn gốc đất bà Ánh đang sử dụng là do Nhà nước quản lý, điều đó chứng tỏ bà Ánh không có quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này...

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Săng, yêu cầu độc lập của bà Hoa: Như nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hiệp, bà Hà với ông Săng, bà Hoa là hợp pháp, việc cấp Giấy CN QSDĐ cho ông Săng, bà Hà là đúng theo quy định của pháp luật nên ông Săng, bà Hoa yêu cầu ông Hùng, bà Ánh chấm dứt hành vi cản trở, di dời hàng rào trên đất trả lại đất cho ông Săng, bà Hoa là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của ông Hùng, bà Ánh mà chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Săng, yêu cầu độc lập của bà Hoa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục: Tại phiên tòa, ông Trần Trọng Hiệp - bà Nguyễn Thị Thu Hà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên HĐXX xét xử trong trường hợp vắng mặt ông Hiệp – bà Hà theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, đồng nguyên đơn cùng cho rằng đất là của mình, do ông Săng bao chiếm, nên ông Hùng yêu cầu ông Săng phải trả lại và ông Săng chấm dứt hành vi việc bà Ánh sử dụng đất; ông Săng – bà Hoa thì cho rằng đất là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hiệp – bà Hà nên phản tố và yêu cầu độc lập, Tòa án xác định quan hệ: *“Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất, buộc tháo dỡ vật kiến trúc trên đất”* theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3]. Về thời hiệu - thẩm quyền: Do xác định quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất, nên không thuộc trường hợp tính thời hiệu. Đất tranh chấp đã được cấp

chứng nhận QSD đất, vụ việc cũng đã qua hòa giải tại UBND nơi có đất tọa lạc, nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung: Các bên thống nhất về diện tích đất tranh chấp, nhưng không thống nhất nhau nguồn gốc sử dụng cũng như về việc có chiếm đất và nghĩa vụ phải trả... Theo đó, từng nội dung HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Hùng, bà Ánh.

Cho rằng đất là của mình do ông Săng bao chiếm, nhưng tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như thừa nhận của ông Hùng, bà Ánh thì phần đất trên do Săng – bà Hoa nhận chuyển nhượng lại từ ông Hiệp – bà Hà, trước khi chuyển nhượng đất cho ông Săng – bà Hoa thì đất này ông Hiệp – bà Hà đã được UBND huyện Tri Tôn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H00277nL, ngày 28/10/2005 diện tích 580,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 38 tờ bản đồ 02 mang tên Trần Trọng Hiệp – Nguyễn Thị Thu Hà, gồm cả diện tích 335,9m<sup>2</sup> đất tranh chấp và ông Hiệp – bà Hà có thời gian quản lý sử dụng đến năm 2012. Như vậy nếu có chăng bao chiếm đất của mình thì là ông Hiệp – bà Hà chứ không phải là ông Săng. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Hùng, bà Ánh buộc ông Săng trả lại đất cũng như chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2]. Xét phản tố của ông Săng, yêu cầu độc lập của bà Hoa.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2023 cũng như thừa nhận của ông Hùng tại Tòa thì trên đất có lưới B40 do ông Hùng rào lấy và trong quá trình sử dụng ông Hùng, bà Ánh còn có hành vi ngăn cản ông Săng sử dụng đất. Xét thấy, tại thời điểm ông Săng – bà Hoa nhận chuyển nhượng đất của ông Hiệp – bà Hà ngày 10/9/2012 đến ngày 28/6/2021 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tri Tôn ban hành Thông báo số 1941/TB-CNTT về cấp chứng nhận QSD đất thực hiện chuyển quyền của ông Hiệp – bà Hà và thông báo công khai trên 03 số báo liên tiếp tại địa phương cũng như việc niêm yết công khai về cấp chứng nhận QSD đất cho ông Săng – bà Hoa, đến ngày 07/10/2021 ông Săng – bà Hoa được UBND huyện Tri Tôn công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CH05478 mang tên Nguyễn Hữu Săng - Lê Thị Hoa thì các bên không ai đứng ra tranh chấp, nên hợp đồng chuyển nhượng được công nhận, do đó ông Hùng, bà Ánh có hành vi rào lưới B40 và ngăn cản ông Săng sử dụng đất là trái pháp luật, HĐXX nghĩ nên chấp nhận phản tố của ông Săng và yêu cầu độc lập của bà Hoa.

Đối với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hiệp – bà Hà với ông Săng – bà Hoa cũng như quan hệ giữa ông Hùng, bà Ánh với ông Hiệp – bà Hà, các bên không tranh chấp, nên HĐXX không đề cập xem xét giải quyết.

[4.3]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Hùng đã đóng tổng cộng 2.755.240 đồng, bao gồm: 2.055.240 đồng tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000016 ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát và 700.000 đồng tiền xem xét thẩm định, theo biên bản quyết toán ngày 20/6/2023 của Tòa án. Bà Ánh đóng tổng cộng 2.755.240 đồng, bao gồm: 2.055.240 đồng tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000015 ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát và 700.000 đồng tiền xem xét thẩm định, theo biên bản quyết toán ngày 20/6/2023 của Tòa án. HĐXX buộc ông Hùng, bà Ánh tự chịu.

[5]. Về án phí: Do ông Hùng, bà Ánh là đối tượng được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, nên không chịu án phí; đối với ông Săng, bà Hoa do yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên ông bà không phải chịu án phí; hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Quốc Hùng yêu cầu ông Nguyễn Hữu Săng phải trả lại phần đất diện tích 170,2m<sup>2</sup>, trong đó có: 33,2m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 6, 7, 30, 28 và 137,0m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 28, 30, 17, 18, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất, do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 03/7/2023.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ánh yêu cầu ông Nguyễn Hữu Săng phải chấm dứt hành vi việc bà Ánh sử dụng đất diện tích 165,7m<sup>2</sup>, trong đó có: 32m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 7, 8, 29, 30 và 133,7m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 30, 29, 16, 17, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 03/7/2023.

3. Chấp nhận toàn bộ phản tố của ông Nguyễn Hữu Săng.

Buộc ông Trịnh Quốc Hùng phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 và ông Hùng với bà Phan Thị Ánh phải trả lại cho ông Săng phần đất có tổng diện tích 335,9m<sup>2</sup>, trong đó có: Diện tích 33,2m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 6, 7, 30, 28, diện tích 137,0m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 28, 30, 17, 18 và 32m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 7, 8, 29, 30 và 133,7m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 30, 29, 16, 17, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất, do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 03/7/2023; đồng thời ông Hùng, bà Ánh phải chấm dứt hành vi cản trở ông Săng sử dụng phần đất này.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Hoa.

Buộc ông Hùng, bà Ánh phải chấm dứt hành vi cản trở bà Hoa sử dụng phần đất có tổng diện tích 335,9m<sup>2</sup>, trong đó có: Diện tích 33,2m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 6, 7, 30, 28, diện tích 137,0m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 28, 30, 17, 18 và 32m<sup>2</sup> thuộc lề đường Quốc lộ N1, ứng tại các điểm: 7, 8, 29, 30 và 133,7m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 30, 29, 16, 17, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất, do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 03/7/2023.

*Về chi phí tố tụng:* Ông Hùng tự chịu 2.755.240 đồng, bao gồm: 2.055.240 đồng tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000016 ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát và 700.000 đồng tiền xem xét thẩm định, theo biên bản quyết toán ngày 20/6/2023 của Tòa án. Bà Ánh tự chịu 2.755.240 đồng, bao gồm: 2.055.240 đồng tiền hợp đồng đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng số



00000015 ngày 06/7/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát và 700.000 đồng tiền xem xét thẩm định, theo biên bản quyết toán ngày 20/6/2023 của Tòa án.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Trịnh Quốc Hùng, bà Phan Thị Ánh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn hoàn trả ông Nguyễn Hữu Săng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo Biên lai thu số 0012393 ngày 02/4/2024 và hoàn trả cho bà Lê Thị Hoa 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0012394 ngày 02/4/2024.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (02/8/2024), 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 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).*

*Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng khu đất, do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 03/7/2023.*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- [vp.](#)

**Lê Văn Huệ**