

Bản án số: 112/2024/DS-ST  
Ngày: 22 – 11 – 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 MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thanh Nhanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Trường Xuân.
- Ông Huỳnh Văn Hiệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 10 và ngày 22 tháng 11 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 212/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 46/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Mã Minh T.**

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông **Mã Minh C.**

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

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

1. Bà **Lý Thị Th.**

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

2. Ông **Mã Văn H.**

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Mã Văn H: Ông Mã Minh T, địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (đại diện uỷ quyền, theo giấy uỷ quyền ngày 19-8-2024), (có mặt).

3. Bà **Lâm Thị U**.

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

4. Bà **Lê Thị G**.

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

5. Bà **Mã Thị L**.

Địa chỉ: Ấp H1, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

6. Bà **Mã Thị O**.

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

7. Bà **Mã Thị D**.

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

8. Bà **Mã Thị A**.

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

9. Ông **Mã Minh N**.

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

10. Ông **Mã Minh E**.

Địa chỉ: Ấp K, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

11. Bà **Mã Thị Đ** (tên gọi khác: G1).

Địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

12. Ông **Mã Minh I** (tên gọi khác: T1).

Địa chỉ: Ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt)

13. **Ngân hàng N– Chi nhánh P T**; người đại diện hợp pháp: Giám đốc Ngân hàng N– Chi nhánh P T, địa chỉ: Ấp K2, xã P, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Mã Minh T trình bày:

Năm 1994 vợ chồng ông Mã Văn H, bà Lâm Thị U chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mã Minh T, bà Lý Thị Th phần đất thừa số 255, 262, 285 toạ lạc ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, các thửa đất này do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) cho ông Mã Văn H vào ngày 10-9-1994; hai bên có làm giấy viết

tay, nhưng đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do ông T với ông H là anh em ruột, hai bên đã giao nhận đất và vàng cho nhau xong vào năm 1994 nên khi nào làm thủ tục sang tên cũng được.

Cặp ranh với phần đất trên là phần đất ông Mã Minh C sử dụng. Đất của hai bên đều có ranh, nhưng đến khoảng cuối tháng 4 năm 2020 ông C lấn chiếm phần đất của ông T với chiều ngang 1,5m, dài hết các thửa đất số 255, 262 và 285. Trong đó, ông C đã lấy máy ủi một phần thửa đất số 255. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện X hoà giải nhưng không thành, nên ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại các đất lấn chiếm này.

Tại phiên toà, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn ông Mã Minh C trả lại cho ông T phần đất lấn chiếm tại thửa số 285 và 255 là tổng cộng phần đất tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên; ông T không yêu cầu giải quyết đối với phần đất thửa số 262 do ông T với ông C đã thông nhất ranh đất.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá. Từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đến nay hiện trạng đất đang tranh chấp không có gì thay đổi. Ông T không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng, không yêu cầu thu thập chứng cứ, xác minh gì thêm.

*2. Trong tờ tường trình ngày 03-7-2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Mã Minh C trình bày:*

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mã Minh T với lý do:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông C là cụ Mã Văn H1 và cụ Nguyễn Thị D1. Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp GCNQSDĐ cho cụ D1, nhưng ông không nhớ là cấp vào thời gian nào. Cặp ranh là đất của bà Phạm Thị G1, hai bên có ranh là cái bờ đất với chiều ngang 03m, chiều dài hết đất, thuộc quyền sử dụng mỗi bên là 1,5m. Sau đó bà G1 chuyển nhượng đất cho ông Mã Văn H, rồi ông H chuyển nhượng đất lại cho ông Mã Minh T. Trước đó bà G1, ông H không tranh chấp, đến khi ông T sử dụng thì ông T đòi lấy luôn 1,5m đất chiều ngang. Cụ H1 chết vào khoảng năm 1983 và cụ D1 chết cách nay khoảng 12 năm, phần đất này hiện nay ông C sử dụng cùng với vợ ông là bà Lê Thị G. Cụ H1 với cụ D1 có những người con là: Bà Mã Thị L, bà Mã Thị O, ông Mã Minh C, bà Mã Thị D, bà Mã Thị A, ông Mã Minh N, ông Mã Minh I, ông Mã Minh E, bà Mã Thị Đ.

*3. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Th trình bày:*

Bà Th có ý kiến và yêu cầu giống với cH bà là nguyên đơn ông Mã Minh T. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

*4. Trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15-8-2024 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mã Văn H cũng như tại phiên tòa sơ thẩm,*

người đại diện hợp pháp (đại diện theo uỷ quyền) của ông H là ông Mã Minh T đều trình bày:

Ông H có ý kiến và yêu cầu giống với nguyên đơn ông Mã Minh T. Phần đất ông Mã Minh T sử dụng là đất của ông H; năm 1993 vợ chồng ông H, bà Lâm Thị U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mã Minh T, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất, nên đất này thuộc quyền sử dụng của ông Mã Minh T. Lúc chuyển nhượng, ông C ở nơi khác, chưa đến ở ấp H. Khi ông H sử dụng đất thì giáp ranh là đất của cụ Nguyễn Thị D1, ranh đất là cây dừa, cây bạch đàn, bên đất cụ D1 là cây dừa trồng theo ranh, do đất đã cải tạo và các cây đã bị đốn nhiều nên hiện nay ông H không nhớ ranh đất. Ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

5. Trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15-8-2024 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị U trình bày:

Bà U có ý kiến và yêu cầu giống như chồng bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn H. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

6. Trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27-9-2024 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị G trình bày:

Bà G có ý kiến và yêu cầu giống như chồng bà là bị đơn ông Mã Minh C. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

7. Trong biên bản thu thập chứng cứ, lấy lời khai cùng ngày 17-7-2024 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mã Thị L, bà Mã Thị O, bà Mã Thị D, bà Mã Thị A, ông Mã Minh N, bà Mã Thị Đ đều có ý kiến và yêu cầu giống với bị đơn ông Mã Minh C. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị D1, cụ D1 chết nên đất thuộc tài sản thừa kế của ông, bà, còn ông C là người trực tiếp sử dụng từ trước đến nay. Ông, bà đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

8. Trong biên bản thu thập chứng cứ, lấy lời khai cùng ngày 17-7-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mã Minh E, ông Mã Minh I đều có ý kiến và yêu cầu giống với bị đơn ông Mã Minh C. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

Ông Mã Minh E cho rằng các thửa đất của cụ Nguyễn Thị D1 hiện nay vẫn còn thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam– Chi nhánh Thạnh Phú Sóc Trăng.

9. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N– Chi nhánh P T đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia tố tụng, nhưng người đại diện hợp pháp của Ngân hàng đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của Ngân hàng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T.

#### 10. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn vắng mặt không tham gia tố tụng là chưa chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### Về nội dung giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mã Minh T thay đổi nội dung yêu cầu là yêu cầu bị đơn ông Mã Minh C trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc của Tòa án cùng các cơ quan có thẩm quyền, do yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận một phần, đề nghị buộc bị đơn ông Mã Minh C có trách nhiệm giao trả ½ chiều ngang phần đất tranh chấp cho ông Mã Minh T đất thuộc thửa số 255, 285 tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; đề nghị Hội đồng xét xử xác định cụ thể diện tích theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### [1] Về thủ tục thụ lý và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tiến hành thủ tục hoà giải theo quy định tại Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm tọa lạc ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng, nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng giải quyết là đúng thẩm quyền, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mã Minh I, ông Mã Minh E, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N- Chi nhánh P T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt này không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### [2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất không tranh chấp phần đất giáp ranh thửa số 262 của ông Mã Minh T đang sử dụng và ông T chỉ yêu cầu buộc ông C

trả lại đất lấn chiếm tại thửa số 285 và 255; việc thay đổi nội dung khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1] Nguyên đơn ông Mã Minh T yêu cầu buộc bị đơn ông Mã Minh C trả cho ông T hai phần đất tranh chấp lấn chiếm, theo kết quả xem xét, thẩm định của Toà án cùng các cơ quan có thẩm quyền vào ngày 30-5-2022 và Sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng ký xác nhận ngày 15-8-2022, có kết quả như sau:

\* Phần đất tranh chấp thứ nhất, vị trí ở giữa thửa số 285 và thửa số 284, tờ bản đồ số 11, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 10,61m + 24,46m + 26,26m + 9,43m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 18,21m + 12,17m + 15,76m + 25,02m.

- Hướng nam giáp đường bê tông, số đo 0,80m.

- Hướng bắc giáp rạch Trà Công, số đo 1,50m.

Diện tích 47,1m<sup>2</sup>, loại đất CLN, trong đó 14,7m<sup>2</sup> hành lang rạch (theo hiện trạng). Các đương sự thống nhất giá là 35.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền tổng cộng là 1.648.500 đồng.

Tài sản trên đất tranh chấp: Nhà vệ sinh có diện tích 2,46m x 1,6m = 3,936m<sup>2</sup>; kết cấu: Nền gạch men, vách tường, mái tôn, đồ mái gỗ dầu, cột đúc, không có hầm cầu; 01 cây Mít loại A; 01 cây Thốt nốt loại A. Là tài sản của ông Mã Minh T.

\* Phần đất ông Mã Minh T sử dụng, là thửa số 285, tờ bản đồ số 11, có diện tích thực tế là 4.650,6m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN, trong đó có 930m<sup>2</sup> hành lang rạch (theo hiện trạng).

\* Phần đất ông Mã Minh C sử dụng, là thửa số 284, tờ bản đồ số 11, có diện tích thực tế là 6.098,1m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN, trong đó có 1.581,2m<sup>2</sup> hành lang rạch và 242m<sup>2</sup> hành lang kênh (theo hiện trạng).

\* Phần đất tranh chấp thứ hai, vị trí ở giữa thửa số 255 và thửa số 256, tờ bản đồ số 11, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 118,04m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 118m.

- Hướng nam giáp đất ông Mã Minh T đang sử dụng, số đo 0,60m.

- Hướng bắc giáp đất ông Mã Minh T và đất ông Mã Minh C sử dụng, số đo 2,10m.

Diện tích 142,10m<sup>2</sup>, loại đất LUC. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 35.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền tổng cộng là 4.973.500 đồng.

Tài sản trên đất tranh chấp: Cây chuối có 15 cây loại A, 17 cây loại B; 01 cây Dừa loại A; 01 cây Ôi loại B. Là tài sản của ông Mã Minh C.

\* Phần đất ông Mã Minh T sử dụng, là thửa số 255, tờ bản đồ số 11, có diện tích thực tế là 2.333,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC.

\* Phần đất ông Mã Minh C sử dụng, là thửa số 256, tờ bản đồ số 11, có diện tích thực tế là 4.777,9m<sup>2</sup>, loại đất LUC.

Tại phiên tòa, các đương sự đều đồng ý với kết quả đo đạc và định giá như đã nêu trên.

#### [2.2] Xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Các thửa đất số 285 và 255 hiện nay ông Mã Minh T sử dụng cùng với vợ là bà Lý Thị Th. Theo ông T, bà Th, ông Mã Văn H, bà Lâm Thị U đều thống nhất là do ông Mã Văn H, bà Lâm Thị U chuyển nhượng vào năm 1993; vào ngày 10-9-1994 Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Mã Văn H, nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T đã sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Đối với thửa đất số 284 và 256 ông Mã Minh C đang sử dụng là đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp quyền sử dụng cho cụ Nguyễn Thị D1 vào ngày 22-01-1996. Cụ D1 đã chết hơn 10 năm nay, chồng của cụ D1 chết trước cụ D1, cụ D1 có các con gồm: Bà Mã Thị L, bà Mã Thị O, bà Mã Thị D, bà Mã Thị A, ông Mã Minh N, ông Mã Minh E, bà Mã Thị Đ, ông Mã Minh I, các ông, bà đều thống nhất là các thửa đất này ông C là người trực tiếp sử dụng từ trước đến nay.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc các thửa đất trên là đúng sự thật.

#### [2.3] Xét việc cấp GCNQSDĐ:

Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp GCNQSDĐ vào ngày 10-9-1994 cho hộ: Mã Văn H tại thửa số 285, diện tích 4.690m<sup>2</sup>; thửa số 255, diện tích 2.420m<sup>2</sup>.

Theo GCNQSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 22-01-1996 cho hộ bà: Nguyễn Thị D1 tại thửa số 284, diện tích 8180m<sup>2</sup> và thửa số 256, diện tích 4550m<sup>2</sup>.

Toà án có công văn về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên trả lời các vấn đề liên quan đến việc cấp các GCNQSDĐ nêu trên và về phần đất tranh chấp, nay đã hết thời hạn trả lời mà Toà án chưa nhận được văn bản phúc đáp. Đồng thời, Toà án cũng có công văn đề nghị cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin hộ gia đình của ông Mã Văn H và cụ Nguyễn Thị D1 vào thời điểm được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp GCNQSDĐ là gồm có ai, nhưng hết thời hạn mà Toà án vẫn chưa nhận được văn bản trả lời. Về các vấn đề này Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Theo lời trình bày của bà Lâm Thị U, ông Mã Minh T thì thời điểm ông Mã Văn H được cấp GCNQSDĐ trong hộ ông H gồm có: Ông Mã Văn H, vợ là bà

Lâm Thị U, các con là Mã Văn I1, sinh năm 1985; Mã Thị B, sinh năm 1987; Mã Thanh A1, sinh năm 1990; Mã Thị Bích U1, sinh năm 1994.

Theo lời trình bày của ông Mã Minh C, bà Mã Thị L, bà Mã Thị O, bà Mã Thị D, bà Mã Thị A, ông Mã Minh N, bà Mã Thị Đ đều cho rằng thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Nguyễn Thị D1, thì hộ của cụ D1 gồm có: cụ Nguyễn Thị D1 và các con là bà Mã Thị L, bà Mã Thị O, ông Mã Minh C, bà Mã Thị D, bà Mã Thị A, ông Mã Minh N, ông Mã Minh I, ông Mã Minh E, bà Mã Thị Đ.

Căn cứ vào GCNQSDĐ thì so với số đo thực tế là chênh lệch, cụ thể: Đối với thửa số 285 do ông T đang sử dụng có diện tích là 4.650m<sup>2</sup>, so với giấy được cấp là 4.690m<sup>2</sup> ông T sử dụng thiếu 40m<sup>2</sup>; thửa số 284 do ông C đang sử dụng đo đạc là 6.098.1m<sup>2</sup> so với giấy được cấp là 8.180m<sup>2</sup> ông C sử dụng thiếu là 2.081,9m<sup>2</sup>; thửa số 255 do ông T sử dụng theo kết quả đo đạc có diện tích là 2.333,1m<sup>2</sup>, so với giấy được cấp là 2.420m<sup>2</sup> ông T sử dụng thiếu là 86,9m<sup>2</sup>; thửa số 256 do ông C sử dụng theo đo đạc có diện tích 4.777,9m<sup>2</sup> so với giấy được cấp là 4.550m<sup>2</sup> thì ông C sử dụng còn dư là 227,9m<sup>2</sup>. Các phần đất trên thuộc tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã Q, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

Việc cấp GCNQSDĐ cho hai bên là vào thời điểm đại trà, nên không có ghi nhận số đo tứ cận, không cắm ranh, việc thỏa thuận ranh giới không rõ ràng, đối với các cây trồng trên đất như nguyên đơn, bị đơn trình bày, mặc dù các bên cho rằng các cây trồng trên được trồng làm ranh giới nhưng nhận thấy quá trình sinh trưởng của các cây trồng, kể cả các cây chết thì sẽ không phù hợp để làm căn cứ xác định ranh giới. Bên cạnh đó, do các bên cải tạo, bồi đắp bờ nên hiện nay không còn hiện trạng ranh như trước đây. Do vậy, Toà án đã Thông báo yêu cầu các bên cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, cho lời trình bày là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng các đương sự đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như lời trình bày, phản bác của bị đơn và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Về thực tế sử dụng đất, thì phần đất tranh chấp thứ nhất hiện trạng là mé mương và trên đất tranh chấp có nhà vệ sinh của ông T, còn đường mương dẫn nước là của bên ông C. Còn phần đất tranh chấp thứ hai, hiện trạng là bờ đất mà cả hai bên đều có nhu cầu đi lại. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên và thuận lợi để sử dụng làm bờ kè mương và đường đi, nên cần chia phần đất tranh chấp giao cho nguyên đơn và bị đơn mỗi bên được ½ chiều ngang, số đo được tính theo tương đối nên có sự chênh lệch nhỏ, còn chiều dài thì hết ranh giới, là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T. Theo ông Mã Minh C và bà Lê Thị G trình bày tại phiên toà, thì các phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có ông C và G trực tiếp sử dụng, nên buộc ông C và bà G phải trả cho ông T hai phần đất có số đo và tứ cận như sau:



\* Phần đất thứ nhất, (vị trí giáp ranh thửa số 284 và 285) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 18,17m + 12,19m + 15,77m + 15,25m + 9,58m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 18,21m + 12,17m + 15,76m + 25,02m.

- Hướng nam giáp đường bê tông, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp rạch Trà Công, số đo 0,75m.

Diện tích 23,4m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích hành lang rạch.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

\* Phần đất thứ hai, (vị trí giáp ranh thửa số 255 và 256) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 118,03m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 118m.

- Hướng nam giáp đất ông Mã Minh T đang sử dụng, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp đất ông Mã Minh T và đất ông Mã Minh C sử dụng, số đo 1,05m.

Diện tích 68,4m<sup>2</sup>.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

[4] Đối với diện tích đất còn lại theo yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T là không có cơ sở, vì ông T không có chứng cứ chứng minh ông Mã Minh C lấn chiếm các phần đất này, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể như sau:

\* Phần đất thứ nhất, (vị trí giáp ranh thửa số 284 và 285) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 10,61m + 24,46m + 26,26m + 9,43m.

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, có số đo 18,17m + 12,19m + 15,77m + 15,25m + 9,58m.

- Hướng nam giáp đường bê tông, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp rạch Trà Công, số đo 0,75m.

Diện tích 23,7m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích hành lang rạch.

\* Phần đất thứ hai, (vị trí giáp ranh thửa số 255 và 256) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 118,04m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 118,03m.

- Hướng nam giáp đất ông Mã Minh T đang sử dụng, số đo 0,20m.
- Hướng bắc giáp đất ông Mã Minh T và đất ông Mã Minh C sử dụng, số đo 1,05m.

Diện tích 73,7m<sup>2</sup>.

[5] Do đó, lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức U, miễn, giảm, U, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do ông Mã Minh C, bà Lê Thị G có trách nhiệm trả lại phần đất lấn chiếm và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T không được chấp nhận, nên ông T, ông C, bà G phải chịu án phí, theo mức án phí không có giá ngạch.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chi phí tổng cộng là 2.700.000 đồng và đã được chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần, nên ông T, ông C và bà G cùng phải chịu, cụ thể như sau:

[7.1] Ông C và bà G liên đới chịu 1.350.000 đồng; ông T đã nộp tạm ứng, nên ông C và bà G nộp số tiền này trả lại cho ông T.

[7.2] Ông T phải chịu 1.350.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T đối với ông Mã Minh C, bà Lê Thị G về việc đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

Buộc ông Mã Minh C và bà Lê Thị G phải trả cho ông Mã Minh T phần đất có số đo và tứ cận như sau:

1.1. Phần đất thứ nhất, (vị trí giáp ranh thửa số 284 và 285) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 18,17m + 12,19m + 15,77m + 15,25m + 9,58m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 18,21m + 12,17m + 15,76m + 25,02m.

- Hướng nam giáp đường bê tông, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp rạch Trà Công, số đo 0,75m.

Diện tích 23,4m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích hành lang rạch.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

1.2. Phần đất thứ hai, (vị trí giáp ranh thửa số 255 và 256) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 118,03m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 118m.

- Hướng nam giáp đất ông Mã Minh T đang sử dụng, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp đất ông Mã Minh T và đất ông Mã Minh C sử dụng, số đo 1,05m.

Diện tích 68,4m<sup>2</sup>.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mã Minh T về việc buộc ông Mã Minh C trả lại phần đất có số đo và tứ cận như sau:

2.1. Phần đất thứ nhất, (vị trí giáp ranh thửa số 284 và 285) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 10,61m + 24,46m + 26,26m + 9,43m.

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, có số đo 18,17m + 12,19m + 15,77m + 15,25m + 9,58m.

- Hướng nam giáp đường bê tông, số đo 0,40m.

- Hướng bắc giáp rạch Trà Công, số đo 0,75m.

Diện tích 23,7m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích hành lang rạch.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

2.2. Phần đất thứ hai, (vị trí giáp ranh thửa số 255 và 256) có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Mã Minh C sử dụng, có số đo 118,04m.

- Hướng tây giáp đất ông Mã Minh T sử dụng, số đo 118,03m.

- Hướng nam giáp đất ông Mã Minh T đang sử dụng, số đo 0,20m.

- Hướng bắc giáp đất ông Mã Minh T và đất ông Mã Minh C sử dụng, số đo 1,05m.

Diện tích 73,7m<sup>2</sup>.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí đất).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Mã Minh C và bà Lê Thị G phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

3.2. Ông Mã Minh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000290 ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, ông T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng), chi phí đã được chi xong, nên buộc:

4.1. Ông Mã Minh C và bà Lê Thị G liên đới chịu 1.350.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng); ông Mã Minh T đã tạm nộp xong, nên buộc ông C và bà G phải nộp 1.350.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) để trả lại cho ông Mã Minh T.

4.2. Ông Mã Minh T phải chịu 1.350.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp; như vậy, ông T đã nộp xong.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (khi bản án có hiệu lực pháp luật);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Cao Thanh Nhanh**