

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HÒA THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 113/2022/DSST  
Ngày: 30-9-2022  
Về việc: Tranh chấp ranh đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Bích Hằng;

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Võ Quang Truyền.

2. Ông Đặng Thanh Quang.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Sử Ngọc Quân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Lâm Thúy Vi, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp ranh đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Lê Trung C, sinh năm: 1985 và chị Đặng Thị G, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số nhà 338, đường Tôn Đức Thắng, khu phố Long Chí, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Cao Quốc T, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số nhà 239, ấp Cừ, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (hợp đồng ủy quyền ngày 23-3-2022), có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1968 và ông Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số 4, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, bà T có mặt, ông Y vắng mặt.

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

+ Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số 4, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1995; địa chỉ: Số 4, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số 166, đường Huỳnh Thanh Mừng, khu phố 2, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Hải Đ, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Hòa Thành; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Võ Thành T, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch – kinh doanh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Hòa Thành, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ KIẾN:**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 3 năm 2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G và người đại diện theo ủy quyền anh Cao Quốc T trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do anh C, chị G nhận chuyển nhượng năm 2018, diện tích 144,4m<sup>2</sup>, ngang 10m x dài 14,5m, thửa đất số 735, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-6-2018. Tháng 6/2021, bà T, ông Y đã xây dựng công trình nhà tạm trên hẻm 4m và lấn sang đất của anh chị ngang khoảng 02m x dài 08m là 16m<sup>2</sup>. Anh C, chị G khởi kiện yêu cầu ông Y, bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng 16m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa, anh C, chị G yêu cầu Tòa án buộc ông Y, bà T di dời căn nhà tạm trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 11,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Nếu bà T, ông Y đồng ý thì anh C, chị G đồng ý chịu toàn bộ tiền đo đạc, định giá và tiền án phí thay cho bà T, ông Y.

- Quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Nguồn gốc phần đất của bà sang nhượng của người khác ngang 15m x dài 30m. Do khó khăn vợ chồng bà đã bán ngang 11m x dài 30m cho em bà. Phần đất còn lại ngang khoảng 4m x dài 30m. Sát phần đất của bà là lộ 4m (lộ xe bò) đất của nhà nước. Do con bà không có nơi ở nên đã cất nhà lên trên đất để ở. Khoảng năm 2018, chị G, anh C sang nhượng phần đất sát nhà bà và sau đó làm đơn thừa bà chia lộ 4m. Địa chính xã có xuống đo đất, cắm cọc, hai bên ký tên. Trụ cắm ranh hiện nay vẫn đang còn. Bà không biết lý do vì sao giờ lại đi kiện bà. Lộ 4m là đất của nhà nước con bà đã cất nhà ở khoảng 30 năm nay. Khi nào nhà nước lấy làm đường thì bà trả lại. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh C, chị G.

Tại phiên tòa, bà T đồng ý trả lại cho anh C, chị G phần đất diện tích 11,2m<sup>2</sup>, không yêu cầu hỗ trợ tiền di dời. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn anh C, chị G chịu tiền đo đạc, định giá và án phí dùm bà.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Chị T cất nhà trên lộ 4m để ở. Chị G thỏa thuận chia cho chị G 02 m lộ 4m với giá 20.000.000 đồng chị không đồng ý. Khi nào nhà nước lấy lộ 4m thì chị trả lại cho nhà nước. Chị không cất nhà trên đất của anh C, chị G nên không đồng ý trả lại đất. Chị xem sơ đồ hiện trạng phần đất đang tranh chấp do Tòa án cung cấp nhưng chị vẫn chưa hiểu hết. Chị thấy đất nhà chị bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị về bàn bạc lại với gia đình rồi thỏa thuận sau.

Tại phiên tòa, chị H thống nhất ý kiến bà T và không bổ sung gì thêm.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T trình bày:*

Chị là con của ông Y, bà T. Chị cất căn nhà tạm trên đất lộ 04m của Nhà nước, chị không cất trên đất của ai cả. Chị đang đi làm ở Củ Chi nên để lại nhà cho chị H ở. Khi nào Nhà nước lấy lộ 4m thì chị trả lại. Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị G, anh C.

- *Quá trình tố tụng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Thị xã Hòa Thành trình bày:*

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Hòa Thành có ký hợp đồng tín dụng số 5709LAV202103205 ngày 25-8-2021 với ông Y, bà T cho vay số tiền 20.000.000 đồng, thời hạn trả 25-8-2022. Bà T, ông Y có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 116m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng yêu cầu ông Y, bà T phải trả nợ trước khi Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Ngân hàng xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết và xét xử vụ kiện. Ngày 29-8-2022, bà T, ông Y đã thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Y đã được Tòa án mời nhiều lần nhưng vắng mặt không có ý kiến trình bày.

*Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành , tỉnh Tây Ninh trình bày:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Anh T, bà T, chị H thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Chị T, Ngân hàng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Ông Y vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành đề xuất hướng giải quyết: Căn cứ Điều 158, 164, 166 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C, chị G với bà T, ông Y. Buộc Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Y, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Thu T di dời căn nhà tạm trả lại cho anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G phần đất diện tích 11,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 735, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Về án phí và chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu.

- Kiến nghị khác: Không.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Chị T, Ngân hàng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Ông Y vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

- Anh C, chị G yêu cầu bà T, ông Y di dời căn nhà tạm trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 11,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Tài liệu, chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C, chị G (BL 01,02) và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (BL 99, 100). Nếu bà T đồng ý trả lại phần đất 11,2m<sup>2</sup> thì anh C, chị G đồng ý hỗ trợ toàn bộ tiền chi phí tố tụng và tiền án phí.

- Bà T, chị H, chị T xác định chỉ cất nhà tạm trên phần đất lộ 4m của nhà nước, khi nào nhà nước lấy thì gia đình trả lại, không lấn đất của anh C, chị G, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh C, chị G nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tại phiên Tòa bà T đồng ý di dời căn nhà tạm trả lại cho anh C, chị G phần đất diện tích 11,2m<sup>2</sup>. Do hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị anh C, chị G hỗ trợ tiền chi phí tố tụng và án phí cho vợ chồng bà.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C, chị G đối với bà T, ông Y là có căn cứ.

[3] Kết quả đo đạc, thẩm định giá:

- Kết quả đo đạc: Phần đất của ông Lê Trung C, Đặng Thị G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 144,4m<sup>2</sup>, diện tích hiện tại đo đạc là 138,4m; phần đất của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 116m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 96,7m<sup>2</sup>. Phần đất đang tranh chấp là 11,2m<sup>2</sup>, phần mái tole nằm trên phần đất tranh chấp là 0,9m<sup>2</sup>.

- Kết quả thẩm định giá:

+ Giá đất ở nông thôn 7.969.893 đồng/m<sup>2</sup>; Đất CNL là 5.847.134 đồng/01m<sup>2</sup>.  
Phần đất tranh chấp 11,2m<sup>2</sup> x 5.847.134 đồng (Đất CNL) là 65.488.000 đồng.

+ Tài sản trên các phần đất đang tranh chấp trị giá làm tròn 85.068.000 đồng;  
nhà tạm trên phần đất đang tranh chấp trị giá làm tròn 4.729.000 đồng.

[4] Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã Hòa Thành không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[5] Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành đề xuất như trên là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Anh C, chị G đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 32.471.000 đồng. Bà T, ông Y phải chịu 32.471.000 đồng chi phí tố tụng. Anh C, chị G đồng ý tự nguyện chịu thay cho bà T, ông Y toàn bộ chi phí tố tụng. Anh C, chị G đã nộp xong.

[7] Về án phí: Bà T, ông Y phải chịu 3.274.000 đồng án phí sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nhưng anh C, chị G đồng ý sẽ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm thay cho bà T, ông Y.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 158, 164, 166 và 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G đối với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Y.

- Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Y, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Thu T di dời căn nhà tạm trả lại cho anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G phần đất diện tích 11,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 735, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp Long Khương, xã Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

+ Bắc giáp thửa 129 dài 0,96m.

+ Tây giáp đường 4m dài 15,33m.

+ Nam giáp đường nhựa dài 0,51m.

+ Đông giáp thửa 735 dài 15,26m.

2. Chi phí tố tụng: Anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G tự nguyện chịu số tiền 32.471.000 (ba mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn) đồng tiền chi phí tố tụng. Anh C, chị G đã nộp xong.

3. Về án phí: Anh Lê Trung C, chị Đặng Thị G tự nguyện chịu 3.274.000 (ba triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0020652 ngày 28/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh C, chị G còn phải nộp 2.974.000 (hai triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6. 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.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. thị xã Hòa Thành;
- CCTHADS. thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Dương Thị Bích Hằng**









