

Số: 13/2024/DS-ST  
Ngày: 20 - 3 - 2024.  
Về: “Tranh chấp QSD 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:*

- Bà Néang Sâm Bô;
- 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 20 tháng 3 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: 209/2023/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2023 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXX- DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 giữa:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh P, sinh năm: 2001; địa chỉ cư trú: Tổ F, ấp V, xã L, huyện T, An Giang.

*Đại diện theo ủy quyền cho anh P là ông Trần Văn T, sinh năm: 1975; địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện T, theo Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2023 của Văn phòng C.*

*Bị đơn:* Bà Võ Thị L, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Tổ G, ấp N, xã A, huyện T, An Giang.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Hồ Văn T1, sinh năm: 1968; địa chỉ: Tổ G, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn T, sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ F, ấp V, xã L, huyện T, tỉnh An Giang.

***(Tại phiên tòa, ông T, bà L ông T1 cùng có mặt)***

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2023 của anh Trần Thanh P với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa ông Trần Văn T – đại diện theo ủy quyền cho anh P trình bày:*

Năm 2022, anh Trần Thanh P có nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc Giàu E – bà Lê Thị Mộng T2 phần đất lúa diện tích 6.699m<sup>2</sup> theo thửa số 12 tờ bản đồ 56 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) số CS02670 do Sở T3 cấp ngày 23/01/2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh P chuyển mục đích 300,0m<sup>2</sup> đất trong 6.699m<sup>2</sup> đất nêu trên thành đất ở nông thôn. Thủ tục chuyển nhượng và chuyển mục đích đã hoàn thành, hiện anh P được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T4 (viết tắt VPĐKĐĐ – Tri Tôn) công nhận bằng 02 quyền sử dụng đất như sau:

- 01. Phần đất ở nông thôn diện tích 300,0m<sup>2</sup> theo thửa 948 tờ bản đồ 56, Giấy chứng nhận QSD đất số CN 04522 do VPĐKĐĐ - Tri Tôn cấp ngày 28/7/2023 mang tên Trần Thanh P;

- 02. Phần đất lúa diện tích 6.399m<sup>2</sup> theo thửa 12 tờ bản đồ 56, Giấy chứng nhận QSD đất số CN 04521 do VPĐKĐĐ - Tri Tôn cấp ngày 28/7/2023 mang tên Trần Thanh P.

Giáp đất của anh P theo hướng Tây nhìn từ lộ nông thôn vào là mương nước chung với bà Võ Thị L, sử dụng để xả nước. Phần đất của bà L cũng đã được UBND huyện T cấp chứng nhận QSD đất số vào sổ 00067iL ngày 06/9/2004 với tổng diện tích 7.722m<sup>2</sup>, theo thửa 393, tờ bản đồ 01 mang tên Hồ Văn T1 – Võ Thị L.

Trước đây bà L đã tự san lấp mương bên phần đất của bà, phần đất mương còn lại chưa san lấp là đất của anh P, nhưng bà L lại chiếm sử dụng luôn phần đất này với kích thước ngang trước mặt lộ khoảng 1,0m x ngang sau 0,0m x dài khoảng 161m (hình tam giác), nên phát sinh tranh chấp.

Nay qua kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Đ (viết tắt Công ty Đ) thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất duyệt ngày 15/12/2023 thì phần đất của anh P bị bà L lấn chiếm là 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6, nên anh yêu cầu bà L phải trả lại.

*Bị đơn bà Võ Thị L trình bày:*

Thừa nhận bà có phần đất diện tích 7.722m<sup>2</sup>, theo thửa 393 tờ bản đồ 01 Giấy chứng nhận QSD đất số 00067iL do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2004 mang tên Hồ Văn T1 – Võ Thị L.

Nguồn gốc này là của vợ chồng bà (chồng bà Hồ Văn T1) nhận chuyển nhượng của ông Tôn Long S vào năm 2004. Khi chuyển nhượng, đất này của ông S đã được UBND huyện T cấp QSD cho ông cũng diện tích 7.722m<sup>2</sup>, ngay sau khi sang nhượng thì vợ chồng bà sử dụng toàn bộ phần đất đến nay.

Nguồn gốc đất của anh P nhận chuyển nhượng là của ông Tôn Long L1; ông L1 sang nhượng lại cho vợ chồng bà T2 – ông E và tháng 06/2022 bà T2 – ông E sang nhượng lại cho anh P.

Giáp ranh đất giữa hai bên từ trước nay là cái mương chung để sử dụng xả nước ruộng, (kích thước ngang khoảng 0,8m x dài từ mặt lộ ra giáp đất ruộng) và 02 bên giữ nguyên phần cái mương này. Tuy nhiên, vào tháng 07/2023 ông T (cha ruột của P) ngang nhiên vào san lấp mương thì bà ngăn cản nên xảy ra tranh chấp

Nay qua đo đạc thực tế của Công ty Đ thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất duyệt ngày 15/12/2023 bằng 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm 11, 47, 41, 6 thì bà cũng thống nhất, nhưng không phải đất của anh P, nên yêu cầu bà trả lại thì bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*Ông Hồ Văn T1 trình bày:*

Thừa nhận ông là chồng của bà Võ Thị L và vợ chồng ông có phần đất diện tích 7.722m<sup>2</sup>, theo thửa 393 tờ bản đồ 01 Giấy chứng nhận QSD đất số 00067 do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2004 mang tên Hồ Văn T1 – Võ Thị L.

Về nguồn gốc đất đúng như vợ ông trình bày. Tuy nhiên, về việc tranh chấp như thế nào là giữa vợ ông với ông P chứ ông không lấn chiếm, cá nhân ông cũng không yêu cầu độc lập.

*Ông Trần Văn T trình bày:*

Ông là cha ruột của Trần Thanh P, phần đất tranh chấp với bà L là do P đứng tên Giấy chứng nhận QSD. Do cha con cần hoàn thành thủ tục giấy tờ đất để xây dựng kinh doanh, nên ông có san lấp thì bà L ngăn, nay ông có ý kiến Tòa án cần xác định đúng diện tích đất cho P. Ngoài ra ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu độc lập gì khác.

Giai đoạn hòa giải: Các bên thống nhất diện tích đất tranh chấp là 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ ký duyệt ngày 15/12/2023, nhưng không thống nhất nội dung.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

*Về tố tụng:* Tòa án thụ lý giải quyết 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 Hội đồng xét xử (HĐXX) đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

*Về nội dung:* Xác định phần đất của bà L – ông T1 theo bản đồ địa chính chính quy hiện nay là thửa 11, tờ bản đồ 56 có diện tích 7.805m<sup>2</sup>, so với bản đồ cũ thì dư 83m<sup>2</sup>, nhưng ngoài diện tích 7.805m<sup>2</sup> ra thì phần 110,9m<sup>2</sup> ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6 của Công ty Đ ký duyệt ngày 15/12/2023 là thuộc Giấy chứng nhận QSD đất CN0452 do anh Trần Thanh P đứng tên, nên anh P kiện là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của anh P.

### **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: Anh Trần Thanh P ủy quyền cho ông Trần Văn T, thủ tục ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 19/9/2023, nên được chấp nhận.

[2]. Xác định quan hệ tranh chấp: Cho rằng phần đất của mình nhận chuyển nhượng từ ông Trần Ngọc Giàu E – bà Lê Thị Mộng T2 đã được Sở T3 công nhận, nhưng bà L lấn chiếm không trả. Căn cứ đơn khởi kiện, Tòa án xác định quan hệ: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu – thẩm quyền: Do tranh chấp QSD đất nên không thuộc trường hợp tính thời hiệu; đất tọa lạc tại huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thủ tục hòa giải tranh chấp, tuy bà L là người gửi đơn yêu cầu UBND xã A (nơi có đất tọa lạc) tổ chức hòa giải mà không phải là anh P, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 22/9/2023 thì chính anh P có yêu cầu đo đạc lại đúng diện tích đất trong Giấy chứng nhận 6.699m<sup>2</sup> cho ông là xem như vụ án đã được hòa giải tranh chấp đất đai theo Điều 202 Luật Đất đai 2013.

[4]. Về nội dung. Các bên thống nhất diện tích, vị trí đất nhưng không thống nhất nhau về nội dung, theo đó HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Về diện tích, vị trí đất tranh chấp:

HĐXX công nhận thống nhất giữa các bên về diện tích, vị trí đất tranh chấp là 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ ký duyệt ngày 15/12/2023.

[4.2]. Xác định có hay không có việc lấn chiếm đất.

Căn cứ theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ ký duyệt ngày 15/12/2023 thì phần diện tích đất 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6 là thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số CN04521 do anh Trần Thanh P đứng tên. Tại phiên tòa, bà L thừa nhận đang sử dụng phần đất này, nên việc ông P kiện yêu cầu trả lại là có căn cứ, HĐXX nghĩ nên chấp nhận.

Đối với phản bác của bà L rằng: Phần đất tranh chấp là cái mương dùng chung xã nước ruộng chứ không phải của anh P. Xét thấy:

Tại biên bản xác minh ngày 22/01/2024 (bl – 73) ông L2 – bà M cùng cho biết: *Cách nay hơn 10 năm, ông bà giới thiệu cho ông Tư L3 nhận sang nhượng đất của ông L1, sau đó ông L3 cho lại ông bà thuê canh tác lúa và ông bà tự thuê K mức mương trên để thoát nước ra kênh. Giáp ranh đất là cháu K1 cũng hỏi xin nhờ ông bà cho xã nước. Đến năm 2018, ông Tư L3 chuyển QSD đất lại cho con là T2 – Em thì vợ chồng T2 – Em vẫn cho ông bà thuê, đến năm 2023 khi vợ chồng T2 – Em sang nhượng đất lại cho P thì không cho thuê nữa rồi thôi.*

Tại biên bản xác minh ngày 22/02/2024 (bl – 75, 76) bà Phạm Thị K2 (K) cho biết: Như ông L2 – bà M trình bày.

Tại biên bản xác minh ngày 22/02/2024 (bl – 78,79) ông Võ Văn B cho biết: *Cách nay hơn 07 năm, ông L2 có thuê Kober của tôi mức mương để thoát nước ra vào thuận tiện cho việc canh tác lúa. Lúc Kober chuẩn bị mức thì đường này không có đường thoát nước. Cái mương này là của ông L2 thuê máy tôi mức... theo bà L khai cái mương sử dụng chung là không đúng.*

Như vậy bà L cho rằng phần đất tranh chấp cái mương dùng sử dụng chung là hoàn toàn không có cơ sở; hơn nữa theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ thì ông Hồ Văn T1 – bà Võ Thị L được UBND huyện T cấp chứng nhận QSD đất số 00067il ngày 06/9/2004 với diện tích 7.722m<sup>2</sup>, theo thửa 393 tờ bản đồ 01. Nay qua đo đạc bản đồ địa chính chính quy thành thửa số 11, tờ bản đồ 56 diện tích 7.805m<sup>2</sup>, loại đất LUC ứng tại các điểm: 13, 17, 32, 42, 33, 6, 41 là tăng 83m<sup>2</sup>. Do đó, HĐXX nghĩ nên buộc bà L trả lại diện tích đất trên cho anh P.

Đối với vỉ sắt để chấu bông có kích thước ngang 01m x dài 12m do ông Hồ Văn T1 – bà Võ Thị L để trên đất, anh P không yêu cầu cũng như ông Trần Văn T, ông Hồ Văn T1 không yêu cầu độc lập, nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[5]. Về chi phí tố tụng, tổng cộng 12.752.992 đồng, gồm:

- Hợp đồng đo đạc 11.752.992 đồng theo hóa đơn 00000065 ngày 18/12/2023 của Công ty Đ;

- Chi phí xem xét, thẩm định 800.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 06/12/2023 của Tòa án.

Do anh Trần Thanh P đóng, HĐXX buộc bà Võ Thị L thanh toán lại cho anh P.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của anh P được chấp nhận, nên anh P không phải chịu án phí; hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà anh P đã đóng. Riêng bà Võ Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của anh P được chấp nhận, theo quy định khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 202, 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 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:* Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Trần Thanh P.

Buộc bà Võ Thị L phải trả lại cho anh Trần Thanh P phần đất có diện tích 110,9m<sup>2</sup>, ứng tại các điểm: 11, 47, 41, 6 theo bản trích đo hiện trạng khu đất duyệt ngày 15/12/2023 của Công ty TNHH Đ.

*Về chi phí tố tụng:* Buộc bà Võ Thị L thanh toán lại cho anh Trần Thanh P 12.752.992 đồng, bao gồm: Tiền hợp đồng đo đạc 11.752.992 đồng theo hóa đơn 00000065 ngày 18/12/2023 của Công ty Đ và chi phí xem xét, thẩm định 800.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 06/12/2023 của Tòa án.

*Về án phí:* Bà Võ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Tri Tôn hoàn trả lại cho anh Trần Thanh P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo Biên lai thu số 0010262 ngày 10/10/2023.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (20/3/2024), 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 đồ hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ, ký duyệt ngày 15/12/2023.**

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

**Nơi nhận:**

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

**Lê Văn Huệ**