

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRI TÔN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày: 20 - 6 - 2025
V/v “*Tranh chấp quyền 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 Chau Dau.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Văn Dũng.
- Ông Mai Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Duy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa:
Bà Trâm Ngọc Minh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2025/QĐST-DS ngày 30/5/2025, giữa:

1. Nguyên đơn:

- 1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962 (có mặt).
- 1.2 Bà Âu Thị H, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Âu Thị H: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ C, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (*Theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024*) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ E, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

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

3. 1 Ông Lưu Văn H1, sinh năm 1960.

3.2 Bà Bùi Thị D1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

3.3 Bà Lê Thị D2, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ E, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Tất cả ông H1, bà D1 và bà D2 đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/10/2023, biên bản tự khai, biên bản hòa giải và biên bản lấy lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H, đồng thời ông N là đại diện cho bà Âu Thị Hồng Nguyễn Văn N trình bày:

Nguồn gốc đất của ông bà thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01, có diện tích 379,4m² là ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Văn H1, bà Bùi Thị D1 nhưng không nhớ rõ năm và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ngày 15/11/2019 vợ chồng ông được Sở T cấp giấy chứng nhận và từ khi nhận chuyển nhượng ông bà xây cất nhà ở ổn định và không có xảy ra tranh chấp với ai. Đến tháng 07/2022 thì phát sinh tranh chấp với ông Võ Văn D, ông D cho rằng phần đất trên là của gia đình ông D nên ông D tự ý cắm mốc ranh lấy một phần diện tích đất của ông bà với chiều ngang khoảng 9,47m, chiều dài 10m, tổng diện tích là 94,7m² và ngăn cản không cho ông bà sử dụng. Từ đó, ông N, bà H yêu cầu buộc ông Võ Văn D trả lại diện tích đất 94,7m² mà ông D đã chiếm giữ nằm trong diện tích đất mà ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho ông bà. Đồng thời phải tháo dỡ các công trình, kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất nêu trên cho ông bà.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông N, bà H thống nhất với kết quả đo đạc theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ. Theo đó, diện tích đo đạc thực tế theo sự chỉ dẫn của ông N, bà H và điểm tương ứng trước đó ông D đã cắm trụ thì diện tích tranh chấp tương ứng với các điểm trong bản trích đo hiện trạng khu đất cụ thể như sau: Các điểm 22, 23, 25, 24 có diện tích 71,4m². Ông N, bà H thống nhất yêu cầu ông D phải trả lại phần diện tích đất 71,4m², theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ ngày 05/6/2024.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Võ Văn D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông, quá trình sử dụng ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1997 và ông có bán cho nhà nước ngang 90m và chiều sâu vô từ mốc hành lang lộ giới 25m. Ông đồng ý cho Tòa án tiến hành đo đạc để xác định cho đúng diện tích mà ông N, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 379,4m² cấp ngày 15/11/2019. Đồng thời, ông đồng ý theo chiều dài vô của đất mà ông N, bà H được cấp, còn chiều ngang ông không có ý kiến. Sau khi có kết quả đo đạc diện tích đất thực tế mà chiều dài có chênh lệch thì phần chênh lệch đó thuộc của ông. Phần đất đang tranh chấp với ông N, bà H ông không có xây dựng công trình, vật kiến trúc gì trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H1, bà Bùi Thị D1 và bà Lê Thị D2: Vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H đối với ông D cho Tòa án.

Tại phiên tòa;

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H2 thống nhất chỉ yêu cầu ông Võ Văn D trả lại diện tích đất 71,4m² tương với các điểm 22, 23, 25, 24 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ. Ông bà thống nhất rút yêu cầu cầu đối với diện tích 23,3m² đất và không yêu cầu tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất do trên đất hiện nay vật kiến gì.

Bị đơn ông Võ Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H1, bà Bùi Thị D1, bà Lê Thị D2: Vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về việc giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất: Ông N, bà H thống nhất nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Lưu Văn H1 diện tích 379,4m² tọa lạc tại xã V, huyện T và được cấp GCNQSDĐ ngày 15/11/2019 cho ông N, bà H. Riêng, ông cho rằng phần đất diện tích nêu trên thuộc diện tích đất đất mà ông bà đã được Sở T cấp GCNQSDĐ số CT226201 ngày 15/11/2019. Mặc khác, căn cứ công trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Công văn 7206/CNTT-ĐK ngày 05/12/2024 của Văn phòng Đ1 chi nhánh T1) kèm theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ (bút lục 104 -128) thì nhận thấy phần diện tích 379,4m² thuộc thửa đất 17, tờ bản đồ số 01 thuộc xã V, huyện T được cấp GCNQSDĐ cho ông N, bà H theo GCNQSDĐ số CT226201 ngày 15/11/2019.

Ngoài ra, căn cứ bản trích đo địa chính ngày 05/6/2024, xác định các điểm 8, 9, 25, 24 là ranh đất thuộc GCNQSDĐ số CS05141 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Âu Thị H ngày 15/11/2019, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, diện tích 379,4m², loại đất ONT, trong đó, các điểm 22, 23, 25, 24 có diện tích 71,4m² là đất đo đạc theo sự chỉ ranh của ông D thuộc GCNQSDĐ số CS05141 do ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H đứng tên, trên đất không có vật kiến trúc.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp của các đương sự là hầm tôn nền phía sau chuồng trâu.

Qua làm việc, tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2024, ông N thống nhất với kết quả đo đạc, theo bản trích đo hiện trạng theo sự chỉ dẫn của ông N, ông D thì diện tích các điểm tương ứng mà ông D cấm trụ thì thể hiện tại các điểm 22, 23, 25, 24 có diện tích 71,4m², do vậy ông N chỉ yêu cầu ông D trả lại diện tích 71,4m² đất tương ứng các điểm nêu trên. Nhận thấy, bản trích đo địa chính thì phần diện tích đất trên thuộc GCNQSDĐ được cấp cho ông N, bà H, ngoài ra

ông D cũng không có chứng gì chứng minh. Do vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H buộc ông Võ Văn D trả lại phần diện tích đất 71,4m² đã lấn chiếm và đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông D trả lại 23,3m² đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo yêu cầu khởi kiện ban đầu ông N, bà H yêu cầu buộc ông D trả lại diện tích đất mà ông D lấn chiếm 97,4m² và yêu cầu tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất. Nay ông N, bà H chỉ yêu cầu ông D trả lại diện tích 71,4m² tương ứng với các điểm 22, 23, 25, 24 theo bản trích đo hiện ngày 05/6/2024. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối diện tích đất 23,3m² và không yêu cầu tháo dỡ các công trình, kiến trúc xây dựng trên đất (do hiện nay trên đất không có vật kiến trúc gì) là nguyên đơn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần 2 và không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 vẫn tiến hành xét xử theo quy định chung.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1, bà Âu Thị H yêu cầu bị đơn Võ Văn D trả lại diện tích đất 71,4m².

Xét về nguồn gốc đất: Ông N1, bà H cho rằng đất này ông bà nhận nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lưu Văn H1 có diện tích 379,4m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại xã V, huyện T nhưng không nhớ rõ giá chuyển nhượng và thời gian nhận chuyển nhượng cụ thể thời gian nào, tài liệu chứng cứ để chứng minh ông N1, bà H có giao nộp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 15/11/2019 (bản phot to).

Theo Công văn số 7206/CNTT-ĐK ngày 05/12/2024 về việc trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trì Tôn và kèm theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ (số bút lục 104-128). Qua xem hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thấy nguồn gốc đầu tiên là ông Lưu Văn H1, bà Bùi Thị D1 đăng ký mua nền với UBND xã V, đến năm 2004 ông H1 đăng ký quyền sử dụng và được đo đạc xác định mốc ranh thửa đất, các hộ giáp ranh đều ký xác nhận đến ngày 28/10/2005, ông H1, bà D1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 636377, số vào sổ GCN: H.00339 với diện tích 543,1m², thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã V, huyện T. Nhận thấy, việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà D1 thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Sau khi được cấp giấy quyền sử dụng đất và đến năm 2008 ông H1, bà D1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N1, bà H với diện tích 397,4m² và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 688906, số vào sổ cấp GCN: H.01333nL vào ngày 12/8/2009 cho ông N1, bà H. Đến ngày 18/10/2019 ông N1 có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. (diện tích, thửa đất, tờ bản đồ không thay đổi). Đến ngày 15/11/2019, Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT226201, số vào sổ cấp GCN: CS05141, có diện tích 379,4m², thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh An Giang. Từ đó, ông N1, bà H là người được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 379,4m², thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã V, huyện T.

Đồng thời, theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ, xác định các điểm 8, 9, 25, 24 là ranh đất thuộc GCNQSDĐ số CS05141 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Âu Thị H ngày 15/11/2019, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01, diện tích 379,4m², loại đất ONT, trong đó, các điểm 22, 23, 25, 24 có diện tích 71,4m² là đất đo đạc theo sự chỉ ranh của ông N, vị trí ông D cắm trụ thuộc GCNQSDĐ số CS05141 do ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H đứng tên, trên đất không có vật kiến trúc.

Căn cứ theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp giữa các đương sự là hẻm tôn nền phía sau chuồng trâu và không có vật kiến trúc.

Hội đồng xét xử xét thấy, từ những tài liệu, chứng cứ, cơ sở phân tích nêu trên cho thấy vị trí đất tranh chấp tương ứng tại các điểm 22, 23, 25, 24 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ có tổng diện tích 71,4m², các điểm nêu trên thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, có diện tích 379,4m², loại đất ONT đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H vào ngày 15/11/2019. Từ đó, ông Nguyễn Văn N1, bà Âu Thị H khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn D trả lại diện tích đất 71,4m² là có căn cứ chấp.

[2.3] Ông Võ Văn D cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông D, quá trình sử dụng ông D đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D vào khoảng năm 1997 và ông D có bán cho nhà nước ngang 90m và chiều sâu vô từ mốc hành lang lộ giới 25m. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Toà án đã thông báo yêu cầu ông D cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh nhưng hết thời hạn ông D không cung cấp cho Toà án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng (theo danh sách chi ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn) và chi phí đo đạc 2.802.600 đồng (theo hoá đơn giá trị gia tăng ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ), tổng số tiền 3.402.600 đồng, nguyên đơn đã nộp xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền là 3.402.600 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 31 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H yêu cầu bị đơn ông Võ Văn D trả lại diện tích đất 71,4m².

Buộc bị đơn Võ Văn D giao trả lại diện tích đất 71,4m² tương ứng với các điểm 22, 23, 25, 24 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ cho ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 1, có diện tích 379,4m², loại đất ONT đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT226201, sổ vào sổ cấp GCN: CS05141 ngày 15/11/2019 cho ôn Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H. (*Bản án bản hành kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH Đ*).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Võ Văn D trả lại 23,3m² và buộc tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Võ Văn D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Âu Thị H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000

đồng; chi phí đo đạc 2.802.600 đồng. Tổng cộng số tiền 3.402.600đ (*Ba triệu bốn trăm lẻ hai ngàn sáu trăm đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho bà Âu Thị H số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0010236 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Bị đơn ông Võ Văn D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

6. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Tri Tôn;
- CCTHADS huyện Tri Tôn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Chau Dau

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ TP – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Mai Văn Tài

Hồ Văn Dũng

Chau Dau