

Bản án số: 19/2025/DS-ST

Ngày: 12- 8 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tăng Tài Thủ

2. Bà Thái Ánh Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2025/QĐXXDS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn L – sinh năm 1996. Có mặt

1.2. Bà Lâm Thị P – sinh năm 1968. Vắng mặt

1.3. Bà Nguyễn Thị Kim A – sinh năm 1992. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, P. T, Tp ..

1.4. Bà Nguyễn Thị Tú A1 – sinh năm 1994. Vắng mặt

Cư trú: Ấp B, xã N, tỉnh Cà Mau .

(Ông Nguyễn Văn L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị P, bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Tú A1)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1964. Có mặt

Cư trú: Khu vực T, P. T, Tp ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên có đại diện là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Văn N là cha của ông Nguyễn Văn L và các nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 508 - tờ bản đồ số 01, diện tích 1.205 m², loại đất ODT + CLN, tọa lạc Khu vực T, P. T, Q. T, Tp . (nay

là Khu V, P. T, Tp .); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01807 do UBND huyện T cấp ngày 04/6/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn N. Nguồn gốc đất là ông N nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn P1.

Giáp ranh thửa đất 508 là thửa 2004 của ông Nguyễn Văn B, giữa hai thửa đất trước đây đã có trụ ranh cụ thể, trụ ranh phía sau hiện tại vẫn còn. Vào năm 2004, khi còn sống ông P1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B một phần đất chiều ngang 01 m giáp thửa 2004, chiều dài từ lộ nông thôn vô khoảng 20 m, thuộc thửa 508, có làm giấy tay “Giấy mua bán đất” ngày 11/3/2004, nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất ông B đã xây cất nhà kiên cố trên vị trí đất đã mua nói trên. Nay ông N đã chết, các nguyên đơn làm thủ tục thừa kế thì ông B đứng ra tranh chấp. Ông B chỉ phần đất của ông lấn qua thửa 508 chiều ngang khoảng 0,7 m x chiều dài 20 m. Sự việc được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm. Chiều theo Trích đo bản đồ chia chính số 26-2025 ngày 27/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C, thì phần đất tranh chấp là phần kí hiệu (A) có diện tích 17,4 m².

** Quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông B cho rằng vào năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 phần đất giáp ranh thửa đất 2004 để làm lối đi ra sau hè, phần đất mua có chiều ngang 01 m, chiều dài từ đường lộ nông thôn vô 20 m, với giá 02 chỉ vàng 24K. Khi mua đất có lập giấy tay “Giấy mua bán đất” ngày 11/3/2004, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N là con ông P1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Thanh N1. Ông B đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng để chắt đồ đặc (cây củi) tạm trên đất chứ chưa có xây dựng công trình trên đất. Do phần đất ông B mua của ông P1 có diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách và chia con với nhau nên chỉ làm giấy tay cho đến nay chưa có làm thủ tục nhập vô thửa đất 2004.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông B cho rằng ông không có sử dụng lấn chiếm đất của phía nguyên đơn, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, ông B không có đơn yêu cầu phản tố để yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng.

** Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trên đây.*

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không có cơ sở chứng minh rằng ông B sử dụng lấn chiếm đất bên nguyên đơn. Các vấn đề khác đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn giao trả lại phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm tại thửa 508 - tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khu vực T, P. T, Q. T, Tp . (nay là Khu V, P. T, Tp .). Đây là quan hệ pháp luật về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Căn cứ 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 năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; nên hiện nay vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được, nên vụ án được đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, một số nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và chứng cứ tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Trước đây, ông Nguyễn Văn N là cha của ông Nguyễn Văn L và các nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 508 - tờ bản đồ số 01, diện tích 1.205 m², loại đất ODT + CLN, tọa lạc Khu vực T, P. T, Q. T, Tp . (nay là Khu V, P. T, Tp .); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01807 do UBND huyện T cấp ngày 04/6/2007. Nguồn gốc đất là ông N nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn P1. Giáp ranh thửa đất 508 là thửa 2004 của ông Nguyễn Văn B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00760 do UBND huyện T cấp ngày 02/3/2006.

Qua đo đạc thực tế theo số liệu trên Trích đo bản đồ chia chính số 26-2025 ngày 27/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C, thể hiện:

+ Thửa 508 có diện tích thực tế chưa tính phần tranh chấp là 847,8 m². Tức diện tích thực tế thiếu so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử đất, cụ thể là: $1.205,0 \text{ m}^2 - 847,8 \text{ m}^2 = 357,2 \text{ m}^2$.

+ Thửa 2004 có diện tích thực tế chưa tính phần tranh chấp là 115,1 m². Tức diện tích thực tế thiếu so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử đất, cụ thể là: $124,0 \text{ m}^2 - 115,1 \text{ m}^2 = 8,9 \text{ m}^2$.

Ông B cho rằng thửa 508 thiếu nhiều là do trước đây ông nội và cha của ông L có bán một phần diện tích đất cho người đang có căn biệt thự liền kề giáp ranh

thửa 508. Ông L thì cho rằng không rõ trước đây ông nội và cha của ông có bán một phần diện tích đất cho người khác ngoài ông B hay không.

Như vậy, khi xem xét về diện tích, hình thể thửa đất và hiện trạng thực tế thấy rằng ông B sử dụng (xây nhà ở) không nhiều hơn diện tích thửa đất 2004 được nhà nước công nhận cho ông. Tuy đầu ngoài thửa đất có bề ngang chênh lệch rộng hơn $6,74\text{ m} - 6,60\text{ m} = 0,14\text{ m}$, nhưng đầu trong thửa đất có bề ngang chênh lệch hẹp hơn $6,60\text{ m} - 5,23\text{ m} - 1,0\text{ m} = 0,37\text{ m}$; và về tổng thể thực tế ông B sử dụng ít hơn diện tích thửa đất 2004. Sự chênh lệch số đo các cạnh là không lớn, không ảnh hưởng đến giá trị đất, và ông B đã xây dựng nhà kiên cố, nên cần ổn định sử dụng. Do đó, thiết nghĩ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại đất lấn chiếm.

[4] Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đối với phần đất kí hiệu (A) có diện tích $17,4\text{ m}^2$, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần này ông B không có sử dụng mà do ông L quản lý sử dụng. Phần đất này liên quan đến quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây.

Quá trình giải quyết, các bên đương sự có đề cập đến việc trước đây ông P1 có thỏa thuận bán cho ông B một phần đất chiều ngang 01 m, chiều dài từ lộ nông thôn vô khoảng 20 m, thuộc thửa 508, có làm giấy tay “Giấy mua bán đất” ngày 11/3/2004, nhưng chưa làm thủ tục tách nhập thửa. Tuy nhiên, các nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu giải quyết quan hệ tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này các bên có tranh chấp về vấn đề này vẫn được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn kiện đòi đất không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí, lệ phí với số tiền là 6.500.000 đồng (*sáu triệu, năm trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp.

[7] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 147; 157; 165; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 26; 31; 235; 236 của Luật đất đai năm 2024;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B giao trả lại phần đất tranh chấp mà nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng lấn chiếm thửa 508, tương ứng là phần đất kí hiệu (A) có diện tích

17,4 m² được thể hiện trên Trích đo bản đồ chia chính số 26-2025 ngày 27/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C; đất tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp . (nay là Khu V, P. T, Tp .).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính là 6.500.000 đồng (sáu triệu, năm trăm ngàn đồng). Công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên phải chịu án phí theo quy định pháp luật là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo B2 lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số 0005937 ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ (trước đây).

4. Về quyền, thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Về thi hành án dân sự:

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 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 6,7a, 7b và Điều 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP . Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 4-Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt