TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - Đ** **TỈNH Đ** Bản án số: 13/2025/DS-ST. Ngày: 21-8-2025. V/v tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - Đ

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Hồng Q
2. Ông Lê Quang P
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Hoàng X, thư ký Tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đ tham gia phiên toà:* Bà Phạm Thị P L - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/8/2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2025/TLST–DS, ngày 17 tháng 02 năm 2025, về việc*"Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS,ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Mai L, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số nhà 360, Tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số nhà 859, Tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

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

1. Bà Mai Thị K, sinh năm 1942

Địa chỉ: Số nhà 360, Tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1949 (vợ ông S)

Địa chỉ: Số nhà 859, tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

3. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1991 (con ruột ông S)

Địa chỉ: Số nhà 859, tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

4. Trần Quốc T, sinh năm 2017 (con ruột chị Linh)

Người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q, sinh năm 1991 (mẹ ruột).

Địa chỉ: Số nhà 859, tổ 8, ấp Z, xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

Bà Phạm Thị Mai L và ông Trần Văn S có mặt;

Các đương sự khác vắng không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Mai L trình bày:*

Nguồn gốc đất mẹ bà L (bà Mai Thị K) cho bà L vào tháng 10 năm 2007, có diện tích đất 2000,3 m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã X, thành phố C, tỉnh Đ, số AN 057186, ngày 18/11/2008. Sau đó mẹ bà L cho ông Trần Văn S ở tạm từ năm 1970. Ông S hứa ở hết đời trả lại cho bà L diện tích ngang 4m x dài 12m. Tháng 5 năm 2024, ông Trần Văn S che thêm diện tích đất ngang 2m dài 12m cột kẽm sắt, mái lợp tole trên diện tích đất 2000,3 m² thuộc thửa đất 448, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Tổ 8, ấp Z, xã X, TP C tỉnh Đ. Nay bà Phạm Thị Mai L yêu cầu:

Ông Trần Văn S tháo gỡ cột kẽm sắt, mái lợp tole mà ông đã che trên phần đất của bà L ngang 2m, dài 12m thuộc thửa đất 448, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Tổ 8, ấp Z, xã X, TP. C, tỉnh Đ, đây là con đường đi ra sau vườn xoài của bà L.

Ông Trần Văn S tháo gỡ cột kẽm tole, trả diện tích đất ngang 2m x dài 8m = 16m² trên diện tích đất của bà L thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã X, thành phố C, tỉnh Đ.

Biên bản lời khai ngày 16/5/2025 bà Phạm Thị Mai L trình bày:

Năm 2007, mẹ của bà L tên Mai Thị K cho bà L diện tích đất 2.000,3 m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 057186, số vào sổ cấp GCN: H04018, ngày 18/11/2008, tọa lạc xã X, TP. C, Đ.

Trước đây, khoảng năm 1970, bà ngoại của bà L tên Trần Thị U (chết) cho ông Trần Văn S ở đậu trên một phần diện tích đất này (trong phạm vi diện tích đất nhà theo hiện trạng), cất nhà tre lá tạm bợ, sau đó ông S có vợ thì bà U vẫn cho vợ ông S ở với ông S, do thời gian dài nhà hư hỏng nên ông S có sửa chữa nhà chính. Việc cho ở tạm không có giấy tờ. Vị trí căn nhà ông S gần giữa thửa đất, cặp hông nhà là lối đi từ đường Nguyễn Hữu Kiến chạy ra phía sau (cuối đất). Năm 2024, gia đình ông S ngang nhiên che mái che trên phần lối đi (cặp hông nhà ông S), hiện nay không còn lối đi để ra phía sau vận chuyển phục vụ việc trồng cây ăn trái (xoài). Khi ông S đang xây cất thì bà L ngăn cản nhưng không được, ông S vẫn tiến hành làm cả ngày đêm. Sau đó, phát sinh tranh chấp đến nay. Nay yêu cầu ông S và các người đang ở trong nhà tại thời S hiện nay tháo dỡ, di dời mái che, nhà phụ trả đất cho bà L phần mái che mới lấn chiếm trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tại xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

- Ông Trần Văn S trình bày:

Nguồn gốc đất do bà L tranh chấp thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường C, tỉnh Đ do trước giải phóng, bà Trần Thị U (chết) là mẹ bà Mai Thị K thuê ông S giữ đất vườn cho bà U, bà U cho ở ông S một nền nhà để ở nhưng không làm giấy tờ, cho diện tích đất không nhớ bao nhiêu để cất nhà ở giữ đất vườn cho bà U.

Bà Mai Thị K là mẹ bà Phạm Thị Mai L.

Từ trước đến nay ông S không có kê khai đăng ký để cấp quyền sử dụng đất vì ở đậu nên không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Ông S có vợ tên Trần Thị L, sinh năm 1949;

Có các con:

Trần Văn Q, sinh năm không nhớ, anh Sang không có tên trong sổ hộ khẩu với ông S, đang ở xã Hòa An, TP. C nay là phường C, tỉnh Đ;

Trần Văn D, sinh năm 1975, có tên trong sổ hộ khẩu nhưng sống ở tỉnh N(không rõ địa chỉ) từ khoảng năm 1995 đến nay do trốn nghĩa vụ quân sự;

Trần Thị Bích A, sinh năm 1977, không có tên trong sổ hộ khẩu, nay ở số 191 A, tổ 4, ấp Hòa Lợi, xã Hòa An, thành phố C, Đ nay là phường C, tỉnh Đ;

Trần Thị G, sinh năm 1979, chị Phượng không có tên trong sổ hộ khẩu, nay ở tỉnh An Giang.

Trần Thị Tuyết G, sinh năm 1988, có tên trong sổ hộ khẩu nhưng có chồng ở huyện K, tỉnh Ynay sống ở tỉnh N(không rõ địa chỉ).

Hiện trong gia đình có ông S, bà L, con Trần Thị Q và con của Linh tên Trần Quốc T đang sống chung nhà.

Mái che Kn hông nhà trong diện tích đất tranh chấp do ông S xây cất không nhớ thời gian nào, đến năm 2024 sửa lại.

Nay không đồng ý tháo dỡ, di dời phần mái che mới lấn chiếm trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP C theo yêu cầu của bà L.

- *Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Không có văn bản ý kiến nộp cho tòa án.

- Viện kiểm sát phát biểu quan S:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Phạm Thị Mai L. Buộc gia đình ông S gồm: Trần Văn S, Trần Thị L, Trần Thị Q, Trần Quốc T di dời toàn bộ phần tài sản nằm trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2025 của Văn phòng Chính nhánh đất đai thành phố C, trả lại phần đất trên cho bà Phạm Thị Mai L.

Án phí và chi phí thẩm định: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà Mai Thị K, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q, Trần Quốc T *(do bà Trần Thị Q đại diện)* vắng không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Mai L tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 9 Điều 26, S a khoản 1 Điều 35, Điều 36, S a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đ.

[3]. Về nội dung:

Xét yêu cầu của bà Phạm Thị Mai L.

Trước đây, khoảng năm 1970, bà ngoại của bà L tên Trần Thị U (chết) cho ông Trần Văn S ở đậu trên một phần diện tích đất này (trong phạm vi diện tích đất nhà chính theo hiện trạng), cất nhà tre lá tạm bợ, sau đó ông S có vợ thì bà U vẫn cho vợ ông S ở với ông S, do thời gian dài nhà hư hỏng nên ông S có sửa chữa nhà chính. Việc cho ở tạm không có giấy tờ. Vị trí căn nhà ông S gần giữa thửa đất, cặp hông nhà là lối đi từ đường Nguyễn Hữu Kiến chạy ra phía sau (cuối đất).

Năm 2007, mẹ của bà L tên Mai Thị K cho bà L diện tích đất 2.000,3 m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 057186, số vào sổ cấp GCN: H04018, ngày 18/11/2008, tọa lạc xã X, TP. C, Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

Năm 2024, gia đình ông S che mái che trên phần lối đi (cặp hông nhà ông S), hiện nay không còn lối đi để ra phía sau vận chuyển phục vụ việc trồng cây ăn trái (xoài). Khi ông S đang xây cất thì bà L ngăn cản nhưng không được. Sau đó, phát sinh tranh chấp đến nay.

Theo lời khai của ông Trần Văn S ngày 15/7/2025, ông S cũng thừa nhận phần đất ông xây dựng mà bà L tranh chấp thuộc quyền sở hữu của gia đình bà L. Tại phiên toà, ông S cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc gia đình ông đã sử dụng phần đất tranh chấp trên 20 năm nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Theo công văn số 56, ngày 09/7/20215 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định diện tích đất tranh chấp cấp cho bà L vào ngày 18/8/2008.

Nay bà L yêu cầu ông S và các người đang ở trong nhà tại thời S hiện nay (ông S, bà L, Trần Thị Q và Trần Quốc T có chị Linh đại diện) tháo dỡ, di dời mái che, nhà phụ trả diện tích đất 56,3 m^2 trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tại xã X, thành Phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ có căn cứ chấp nhận.

Xét đề nghị của viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đ có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Mai L.

Buộc ông Trần Văn S và các người đang ở trong nhà tại thời S hiện nay *(gồm: ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T (người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q))* tháo dỡ, di dời mái che, nhà phụ trả cho

bà L diện tích đất 56,3 m^2 trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D, đất tại xã X, thành Phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T *(người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q)* phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Bà Phạm Thị Mai L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng *(xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá)* số tiền 5.743.000 đồng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T (người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q) chịu, số tiền này bà Phạm Thị Mai L nộp và chi xong. Do đó, Ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T (người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q) phải trả lại cho bà L số tiền 5.743.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, S a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 115 Bộ Luật dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 166 của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[2]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Văn S và các người đang ở trong nhà tại thời S hiện nay *(gồm: ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T (người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q))* tháo dỡ, di dời mái che, nhà phụ trả cho bà L diện tích đất 56,3 m^2 trong phạm vi các mốc D, C, B, L, K, H, G, F, D trong một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11 do bà Phạm Thị Mai L được cấp quyền sử dụng đất số phát hành AN 057186, số vào sổ cấp GCN: H04018, ngày 18/11/2008, đất tại xã X, thành phố C, tỉnh Đ nay là phường C, tỉnh Đ *(kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đ và sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XVIII).*

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn S và các người đang ở trong nhà tại thời S hiện nay *(gồm: ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T (người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q))* phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số 300.000 đồng.

Trả lại cho Bà Phạm Thị Mai L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí tòa án số 0013281, ngày 05/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Đ.

Về chi phí tố tụng *(xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá)* số tiền 5.743.000 đồng ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T

(người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q) chịu, số tiền này bà Phạm Thị Mai L nộp và chi xong. Do đó, Ông Trần Văn S, bà Trần Thị L, bà Trần Thị Q và Trần Quốc T *(người đại diện của Trần Quốc T: Bà Trần Thị Q)* phải trả lại cho bà L số tiền 5.743.000 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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.