

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG RIỀNG
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 226/2025/DS-ST

Ngày: 16 - 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 GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Thanh Phát.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Hoàng Nam.

2. Ông Hà Bửu Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Nhiều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 4 và ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh T, sinh năm: 1950 (vắng mặt) và bà Võ Thị L, sinh năm: 1958 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh T (kể từ khi thụ lý vụ án cho đến ngày 11/4/2025): Bà Võ Thị L, sinh năm: 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh T: Anh Huỳnh Minh N, sinh năm: 1992 (có mặt, văn bản ủy quyền ngày 14/4/2025).

Cùng địa chỉ: Khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Thái Hoàng G, sinh năm: 1970 và bà Trần Thị L1, sinh năm: 1970 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mã Vĩnh Đ, sinh năm: 1974 - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện G (văn bản ủy quyền số:

19/QĐ-NHNo.KGII-KH ngày 08/4/2025; có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt ngày 16/6/2025).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Ngân hàng thương mại cổ phần K - Phòng G1 (G).

Người đại diện: Ông Bùi Công C - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K - Phòng giao dịch số 03 (có đơn đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/6/2024 của ông Huỳnh Minh T, bà Võ Thị L và tại phiên tòa, bà Võ Thị L là nguyên đơn trình bày:

Vợ, chồng bà có thửa đất số 551, diện tích 2.120m² và thửa đất số 552, diện tích 2.140m², tờ bản đồ số 09, tọa lạc khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang; các thửa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/1997 do ông Huỳnh Minh T đứng tên. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên do vợ, chồng bà nhận chuyển nhượng của Lâm Văn L2 diện tích là chung là 3,1 công tầm 3m (không nhớ chuyển nhượng năm nào, bà xác định 01 công tầm 3m diện tích là 1.300m²); bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện G.

Giáp ranh các thửa đất của vợ, chồng bà là các thửa đất của vợ chồng ông G, bà L1.

Tháng 3/2020, hai bên xảy ra tranh chấp do ông G lấn chiếm ranh đất xây dựng hàng rào, việc tranh chấp giữa hai bên được Ban lãnh đạo khu phố và Ủy ban nhân dân thị trấn G hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2020, yêu cầu ông G và bà L1 phải trả phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,6m x dài 46m thuộc thửa 551 và trả phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,37m x dài 42m thuộc thửa 552.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/6/2024, yêu cầu ông G phải di dời hàng rào lưới B40, các trụ đá có trên phần đất tranh chấp đi nơi khác và tự chịu thiệt hại.

Tại phiên tòa, bà giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện và xác định phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất của vợ, chồng bà nên không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông G và bà L1.

Anh Huỳnh Minh N là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh T là nguyên đơn trình bày bổ sung:

Anh thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của mẹ anh là bà L. Ngoài ra, anh yêu cầu ông G và bà L1 phải đưa ra chứng cứ là giấy mua bán đất trước đây có chữ ký của cha, mẹ anh ký tên.

Bà Trần Thị L1 là bị đơn trình bày:

Vợ, chồng bà có thửa đất số 30904.09.797 (gọi tắt là thửa 797), diện tích trong giấy là 647,7m² và thửa đất số 553, diện tích trong giấy là 480,4m², thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Nguồn gốc thửa đất 797, do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Khư Thành T1 vào năm 1998 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005 do vợ, chồng cùng đứng tên. Nguồn gốc thửa đất 553, do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 vào năm 2019 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 do bà đứng tên. Hiện nay vợ, chồng bà đã thanh toán nợ dứt nợ cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây, khi vợ chồng bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T chứng kiến đo đạc và ký tên giáp ranh đối với thửa 797, bà L chứng kiến đo đạc và ký tên giáp ranh đối với thửa 553. Vợ, chồng bà sử dụng các thửa đất ổn định (kể cả phần đất tranh chấp), kể từ khi nhận chuyển nhượng và có trụ đá làm ranh giới.

Năm 2019, vợ chồng bà xây dựng hàng rào trên thửa đất 797 (giáp ranh thửa đất 551 của bà L), thời gian xây dựng khoảng 30 ngày trở lại, bà L có chứng kiến nhưng không phản đối.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L và ông T thì phía bị đơn có ý kiến như sau: Vợ, chồng bà không có chiếm đất của nguyên đơn nên không đồng ý trả đất và di dời hàng rào, các trụ đá. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn tự chịu thiệt hại liên quan đến tài sản có trên phạm vi đất tranh chấp, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ngược lại, vợ chồng bà phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích là 37m² nằm trong thửa 797 và phần đất tranh chấp diện tích là 13m² nằm trong thửa 553 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà, theo Tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Ông Thái Hoàng G là bị đơn trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu phản tố của vợ ông là bà L1. Đối với giấy tay mua bán đất trước đây, khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ông đã giao nộp, không có lưu giữ.

Ông Mã Vĩnh Đ đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Huỳnh Minh T và bà Võ Thị L có vay tiền tại Ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 787382 gồm các thửa đất số 540, 569, 571, 608, 609, 551, 552 tờ bản đồ số 08, 09 tổng diện tích là 32.160m². Việc tranh chấp ranh đất giữa hai bên đương sự, phía Ngân hàng không có ý kiến.

Ông T và bà L thanh toán dứt nợ Ngân hàng sẽ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đến hạn trả nợ nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, Ngân hàng sẽ khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông T và bà L trong một vụ việc khác.

Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho phía Ngân hàng được vắng mặt, trong quá trình xét xử vụ án.

Theo văn bản ý kiến và đề nghị ngày 25/12/2024, ông Bùi Công C - Giám đốc Ngân hàng TMCP K - Phòng giao dịch số 03 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Thái Hoàng G, bà Trần Thị L1 có vay tiền tại Ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 30904.09.797, diện tích 647,7m², tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang; khi ông G và bà L1 thanh toán dứt nợ, Ngân hàng sẽ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đến hạn trả nợ nhưng ông, bà không thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng sẽ khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong một vụ việc khác. Việc tranh chấp giữa hai bên đương sự, Ngân hàng không có ý kiến. Vì lý do công việc nên đề nghị được vắng mặt tại Tòa án (kể cả phiên tòa xét xử).

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, xem xét việc thụ lý vụ án, cấp tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng và tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa cho thấy:

Thửa đất số 551, diện tích trong giấy là 2.120m², diện tích thực tế là 1.979,8m² (chưa tính phần đất tranh chấp), chênh lệch ít hơn so với giấy, trường hợp cộng diện tích đất tranh chấp 37m² thì thửa đất vẫn thiếu diện tích. Đối với thửa đất số 552, diện tích trong giấy là 2.140m², diện tích thực tế là 2.196,1m², chênh lệch nhiều hơn so với giấy (chưa tính phần đất tranh chấp 13m²). Các thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/1997 cho ông Huỳnh Minh T.

Đối với thửa đất số 797, diện tích trong giấy là 647,7m², diện tích thực tế là 535m², chênh lệch ít hơn so với giấy, trường hợp cộng diện tích đất tranh chấp 37m² thì thửa đất vẫn thiếu diện tích so với giấy; thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005 cho ông G và bà L1.

Thửa đất số 553, diện tích trong giấy là 480,4m², diện tích thực tế là 467,6m², chênh lệch ít hơn so với giấy, trường hợp cộng đất tranh chấp 13m² thì diện tích thửa đất là 480,6m² chênh lệch không đáng kể; thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 cho bà L1.

Như vậy, diện đất hai bên sử dụng hiện trạng thực tế có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Văn bản của Ủy ban nhân dân huyện G và của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

đương sự là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng; vị trí cấp đất trước đây tới mé lộ G-B (lộ cũ) nay là tỉnh lộ 963B, hiện nay lộ mở rộng; đồng thời, xác định khi cấp giấy thửa đất 551-552 cho ông T, bà L không có tiến hành đo đạc. Từ đó cho thấy nguyên nhân dẫn đến việc diện tích đất các thửa đất của đương sự chênh lệch do mở rộng lộ giới và khi cấp giấy chứng nhận thửa đất 551-552 cho ông T, bà L không có đo đạc thực tế.

Bà L xác định bị đơn lấn ranh bao chiếm đất sử dụng, nên khởi kiện yêu cầu phía bị đơn giao trả đất đã chiếm và di dời hàng rào, các trụ đá có trên phạm vi đất tranh chấp đi nơi khác. Tuy nhiên, bà L và ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Mặt khác, dựa vào tài liệu, chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khuru Thành T3 và ông G, bà L1 (bút lục 62 đến 67); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà L1 (bút lục 126 đến 140) và hiện trạng đất thực tế sử dụng cho thấy: Ông G, bà L1 không có bao chiếm đất của bà L và ông T. Ngoài ra, khi ông G xây dựng hàng rào thì bà L biết nhưng không phản đối.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích đất lấn chiếm chiều ngang 0,6m x dài 46m thuộc thửa 551; trả phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,37m x dài 42m thuộc thửa 552 và yêu cầu ông G phải di dời hàng rào lưới B40, các trụ đá có trên phần đất tranh chấp đi nơi khác là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận đất tranh chấp diện tích là 37m² nằm trong thửa đất 797, đất tranh chấp diện tích là 13m² nằm trong thửa đất 553, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông G và bà L1.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

Về án phí: Đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn tạm ứng án phí, án phí hợp lệ và được Tòa án chấp nhận, đề nghị miễn tiền án phí phải chịu cho nguyên đơn.

Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, đề nghị trả cho bị đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Ông Huỳnh Minh T, bà Võ Thị L khởi kiện yêu cầu ông Thái Hoàng G, bà Trần Thị L1 phải trả diện tích đất lấn chiếm, di dời hàng rào lưới B40, các trụ đá trên đất tranh chấp; ngược lại, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện

tích đất tranh chấp. Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đất tranh chấp giữa các đương sự tọa lạc tại huyện G, tỉnh Kiên Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024) thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Về việc ủy quyền của ông Huỳnh Minh T:

Sau khi thụ lý vụ án, ông T có văn bản ủy quyền cho vợ là bà Võ Thị L được Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện G xác nhận ngày 24/3/2021. Ngày 11/4/2025, ông T có văn bản thay đổi người được ủy quyền và lập văn bản ủy quyền cho con là anh Huỳnh Minh N, được Ủy ban nhân dân thị trấn G, huyện G chứng thực hợp pháp ngày 14/4/2025 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về người làm chứng theo yêu cầu triệu tập của bà Võ Thị L: Tại phiên tòa, ông Phan Tấn Đ1 có ý kiến như sau: Ông không đồng ý là người làm chứng trong vụ án theo yêu cầu của bà L, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Minh T là nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có mặt của người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 - 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về tài liệu, chứng cứ phát sinh: Tại phiên tòa, ông G và bà L1 cung cấp cho Hội đồng xét xử bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất 797), để chứng minh đã thanh toán nợ cho Ngân hàng, qua xem xét đối chiếu với giấy chứng nhận của thửa đất 797 trong hồ sơ vụ án là đúng.

[3]. Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định diện tích đất hai bên tranh chấp, cụ thể như sau:

Phần đất tranh chấp diện tích là 37m² (ký hiệu 10-11-3-6, theo tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G). Trong đó, cạnh 10-11 giáp tỉnh lộ 963B số đo là 0,70m; cạnh 3-6 giáp đất tranh chấp số đo là 0,60m; cạnh 6-11 giáp thửa đất 551 của ông T, bà L và cạnh 3-10 giáp thửa đất 797 của ông G, bà L1 đều có số đo là 46,20m.

Phần đất tranh chấp diện tích là 13m² (ký hiệu 3-4-5, theo tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G). Trong đó, cạnh 3-5 giáp đất tranh chấp số đo là 0,60m; cạnh 4-5 giáp thửa đất 552 của ông T, bà L số đo là 43,52m và cạnh 3-4 giáp thửa đất 553 của ông G, bà L1 số đo là 43,50m.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án giải thích và thông báo về quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (do đất tranh chấp theo đơn khởi kiện và thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, theo Tờ trích đo

địa chính chưa có sự thống nhất). Tuy nhiên, tại phiên tòa bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện.

- Đồng thời, hai bên thống nhất thỏa thuận các vấn đề sau đây, để Tòa án làm cơ sở giải quyết các vấn đề có liên quan đến vụ án: Trị giá công trình xây dựng (hàng rào) của ông G là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Giá đất theo Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh K.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà L và ông T), Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc, diện tích các thửa đất:

Thửa đất số 551, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.120m², diện tích thực tế là 1.979,8m² (chưa tính phần đất tranh chấp), chênh lệch ít hơn so với giấy là 140,2m² (trường hợp cộng diện tích đất tranh chấp 37m² thì thửa đất vẫn thiếu diện tích so với giấy). Đối với thửa đất số 552, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.140m², diện tích thực tế là 2.196,1m², chênh lệch nhiều hơn so với giấy là 56,1m² (chưa tính phần đất tranh chấp 13m²). Các thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/1997 cho ông Huỳnh Minh T. Bà L xác định nguồn gốc hai thửa đất trên do vợ, chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn L2, diện tích chung là 3,1 công “ba công một” tầm 3m (không xác định được chuyển nhượng năm nào, diện tích ngang, dài bao nhiêu). Tổng diện tích đất thực tế thửa đất 551, 552 của bà L và ông T đang sử dụng là 4.175,9m² (1.979,8m² + 2.196,1m²); trong khi đó bà L xác định nhận chuyển nhượng là 3,1 công tương đương diện tích là 4.030m². Như vậy, diện tích đất thực tế của bà L và ông T đang sử dụng so với chuyển nhượng ban đầu không bị thiếu.

Đối với thửa đất số 797, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 647,7m², diện tích thực tế là 535m², chênh lệch ít hơn so với giấy là 112,7m² (trường hợp cộng diện tích đất tranh chấp 37m² thì thửa đất vẫn thiếu diện tích so với giấy); thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005 cho ông G và bà L1. Ông G và bà L1 xác định nguồn gốc thửa đất do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Khru Thành T3 vào năm 1998.

Thửa đất số 553, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 480,4m², diện tích thực tế là 467,6m², chênh lệch ít hơn so với giấy là 12,8m² (trường hợp cộng diện tích đất tranh chấp 13m² thì diện tích thửa đất là 480,6m², chênh lệch không đáng kể so với giấy); thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 cho bà L1. Ông G và bà L1 xác định nguồn gốc thửa đất do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 vào năm 2019.

Các thửa đất của đương sự đều thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc khu phố V, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, diện đất hai bên sử dụng hiện trạng thực tế có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được

cấp. Do đó, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào yếu tố này để xác định phần đất tranh chấp là của bà L và ông T.

Về thẩm quyền và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Văn bản số: 490/UBND-TNMT ngày 19/6/2024, văn bản số: 672/UBND-TNMT ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang (bút lục 150 -160) xác định:

“...Thửa đất số 797 có nguồn gốc do ông G, bà L1 nhận chuyển nhượng của ông Khuru Thành T3, quá trình làm thủ tục chuyển quyền được thực hiện đảm bảo về trình tự, thủ tục và đúng đối tượng (có xuống thực địa đo đạc, giáp ranh chứng kiến và thống nhất ranh giới); diện tích đất chênh lệch do trước đây cấp tới mé lộ G-B (lộ cũ) nay là tỉnh lộ 963B, hiện nay lộ mở rộng và tiến hành đo đạc lại nên có sự chênh lệch diện tích...”.

“...Thửa đất số 551-552, Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Minh T vào năm 1997, đảm bảo về trình tự, thủ tục và đúng đối tượng, nhưng không có đo đạc trước khi cấp giấy, chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính, cấp tới mé lộ G-B (lộ cũ) nay là tỉnh lộ 963B, hiện nay lộ giới mở rộng và tiến hành đo đạc lại nên có sự chênh lệch diện tích...”.

Văn bản số: 282/CV-CNVPĐK ngày 19/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang (bút lục 125), xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 553 cho bà L1 như sau: “...Ông Nguyễn Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 787388 ngày 30/11/1999, tổng diện tích là 7.830m². Trong đó, có thửa đất 553 diện tích là 650m². Năm 2019, ông T2 chuyển nhượng thửa đất 553 cho bà L1, qua đo đạc thực tế diện tích giảm còn 480,4m², nguyên nhân giảm do lở xuống kênh và được Chi nhánh chỉnh lý biên động giảm diện tích ngày 30/01/2019; ngày 27/02/2019, Chi nhánh tiếp tục chỉnh lý biên động và trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 363987 cho bà L1. Về đo đạc Chi nhánh có phối hợp với cán bộ địa chính thị trấn để thực hiện, có sự chứng kiến của bà L, ông T2 cùng các hộ giáp ranh, có lập biên bản mô tả ranh giới cho ký tại chỗ khi hoàn tất việc đo đạc. Từ cơ sở nêu trên Chi nhánh xác định việc cấp giấy cho bà L1 đúng trình tự, thủ tục theo quy định...”.

Qua ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện G, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy: Nguyên nhân dẫn đến việc diện tích đất các thửa đất của đương sự có sự chênh lệch do mở rộng lộ giới và khi cấp giấy chứng nhận thửa đất 551-552 cho ông T, bà L không có tiến hành đo đạc thực tế. Đồng thời, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 797, 553 cho ông G, bà L1 hoàn toàn phù hợp với tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, cụ thể là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khuru Thành T3 và ông G, bà L1 (bút lục 62 đến 67); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà L1 (bút lục

126 đến 140). Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất sử dụng là không có cơ sở.

Quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất (kể cả phần đất tranh chấp):

Ông G và bà L1 xác định sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất, ông bà chỉ sử dụng trong phạm vi diện tích đất được cấp thể hiện theo giấy chứng nhận; trong thời gian xây hàng rào (khoảng 30 ngày trở lại) bà L biết và chứng kiến nhưng không phản đối, Ban lãnh đạo Khu phố hoặc Ủy ban nhân dân thị trấn G không có lập biên bản yêu cầu dừng việc thi công, phát sinh từ việc tranh chấp ranh đất (nếu có). Điều này chứng minh hai bên đã sử dụng các thửa đất ổn định, không tranh chấp.

Ngoài ra, sau khi xem xét, đối chiếu về số đo theo giấy chứng nhận thể hiện và thực tế sử dụng cho thấy: Đối với thửa đất 797 của ông G, bà L1 (cạnh chiều ngang giáp tỉnh lộ 963B, theo giấy là 12,8m nhưng thực tế là 11,7m nếu cộng phần tranh chấp 0,7m thì số đo là 12,4m; cạnh chiều ngang giáp thửa 553, theo giấy là 12,8m nhưng thực tế là 11,5m nếu cộng phần tranh chấp 0,6m thì số đo là 12,1m); đối với thửa 553 của ông G, bà L1 (cạnh chiều ngang giáp thửa 797, theo giấy là 12,1m nhưng thực tế là 11,5m nếu cộng phần tranh chấp 0,6m thì số đo là 12,1m). Như vậy, chưa có căn cứ xác định ông G, bà L1 chiếm đất của bà L, ông T.

Về tài liệu, chứng cứ để chứng minh:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có cơ sở, ngoài việc cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L yêu cầu Tòa án xác minh: Ông Trần Trung T4, ông Phan Tấn Đ1 và ông Trần Văn L3, kết quả Tòa án xác minh như sau:

Ông T4 trình bày: Khoảng năm 2018-2019, ông có mướn đất cho ông G và bà L (mướn đất cho ông G trước), khi đó có mặt của hai bên nhưng không ai tranh chấp, ranh đất giữa ông G và bà L sử dụng như thế nào ông không xác định được.

Ông Đ1 trình bày: Khi hai bên tranh chấp Ban lãnh đạo Khu phố tổ chức hòa giải nhưng không thành, đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để giải quyết.

Ông L3 trình bày: Theo ông biết sau khi ông G xây dựng hàng rào xong thì phát sinh tranh chấp với bà L, ông không biết ranh giới đất giữa hai bên như thế nào.

Ngoài ra, Tòa án tiến hành xác minh ông Lâm Văn L2 (người chuyển nhượng đất cho vợ, chồng bà L), ông L2 xác định: Khoảng năm 1989, có chuyển nhượng đất cho vợ, chồng bà L và bà T5, sau này bà T5 chuyển nhượng lại cho ông G; khi chuyển nhượng đo bằng tầm, do thời gian quá lâu nên không nhớ diện tích cụ thể và không có lưu giữ giấy tờ, vị trí đất đo từ mí lộ cũ trở vào. Thời điểm chuyển nhượng ông chưa được cấp giấy chứng nhận, ông không xác định được ranh đất giữa ông G và bà L.

Như vậy, cho thấy lời khai của nhân chứng theo yêu cầu của bà L và lời khai của ông L2 (bút lục 52, 54, 55, 57) không chứng minh được đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T và bà L.

Từ những nhận định nêu trên về nguồn gốc, diện tích đất; thẩm quyền và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quá trình quản lý, sử dụng và về tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho thấy việc bà L xác định ông G lấn ranh chiếm đất là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L, về việc yêu cầu ông G, bà L1 phải trả phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,6m x dài 46m thuộc thửa 551 và trả phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,37m x dài 42m thuộc thửa 552 và không chấp nhận yêu cầu về di dời hàng rào lưới B40, các trụ đá trên đất tranh chấp.

[3.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn (ông G và bà L1): Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông G và bà L1, theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 26 của Luật đất đai năm 2024).

[3.3]. Về chữ ký, chữ viết trong biên bản xác định ranh giới: Bà L xác định chữ ký và họ tên Huỳnh Minh T trong biên bản ngày 24/3/1998 (mặt sau, bút lục 94) không phải do chồng bà ký và viết ra; chữ ký trong biên bản ngày 14/8/2018 (mặt sau, bút lục 139) không phải do bà ký. Tòa án có lập biên bản làm việc nhưng bà L không yêu cầu giám định chữ ký. Cho nên, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[3.4]. Về yêu cầu của anh N: Yêu cầu ông G và bà L1 phải đưa ra chứng cứ là giấy tay mua bán đất có chữ ký của cha, mẹ anh ký tên giáp ranh, đây không phải là yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, cụ thể: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.612.001 đồng; bà L đã nộp xong, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000622 ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

[5]. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1-5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, ông T và bà L còn phải chịu án phí sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của ông G và bà L1 được chấp nhận. Tuy

nhiên, ông T và bà L là người cao tuổi (trên 60 tuổi) có đơn đề nghị miễn tạm ứng án phí, án phí và được Tòa án chấp nhận. Do đó, miễn tiền án phí phải chịu cho ông, bà theo quy định.

Yêu cầu phản tố của ông G và bà L1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông G và bà L1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009064 ngày 20/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

[6]. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1-2 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 26 của Luật đất đai năm 2024), khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 236 của Luật đất đai năm 2024).

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1-5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh T và bà Võ Thị L đối với ông Thái Hoàng G và bà Trần Thị L1, về việc yêu cầu ông G, bà L1 giao trả diện tích đất lấn chiếm và di dời hàng rào, các trụ đá.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Thái Hoàng G và bà Trần Thị L1 đối với ông Huỳnh Minh T và bà Võ Thị L, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông G và bà L1. Vị trí, diện tích đất cụ thể như sau:

Phần đất diện tích là 37m² (ký hiệu 10-11-3-6, theo tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang). Trong đó, cạnh 10-11 giáp tỉnh lộ 963B số đo là 0,70m; cạnh 3-6 giáp đất tranh chấp số đo là 0,60m; cạnh 6-11 giáp thửa đất 551 của ông T, bà L và cạnh 3-10 giáp thửa đất 797 của ông G, bà L1 đều có số đo là 46,20m.

Phần đất diện tích là 13m² (ký hiệu 3-4-5, theo tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang). Trong đó, cạnh 3-5 giáp đất tranh chấp số đo là 0,60m; cạnh 4-5 giáp thửa đất 552 của ông T, bà L số đo là 43,52m và cạnh 3-4 giáp thửa đất 553 của ông G, bà L1 số đo là 43,50m.

Có Tờ trích đo ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang kèm theo.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích các thửa đất của đương sự theo nội dung quyết định của Bản án khi đương sự có yêu cầu, theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Minh T và bà Võ Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.612.001 đồng; bà L đã nộp xong, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000622 ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. Về án phí sơ thẩm: Trả cho ông Thái Hoàng G và bà Trần Thị L1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), do ông Thái Hoàng G nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009064 ngày 20/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Huỳnh Minh T, bà Võ Thị L, ông Thái Hoàng G và bà Trần Thị L1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 16/6/2025); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ 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 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Giồng Riềng;
- Thi hành án huyện Giồng Riềng;
- UBND xã;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Danh Thanh Phát