

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5- AN GIANG**

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

Bản án số: **272/2025/DS - ST**

Ngày: 26/11/2025

V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản lấn
khoảng không trên đất và tháo dỡ hàng
rào công trình trên đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lữ Cẩm Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Hà Bửu Khánh**

Bà **Nguyễn Hồng Cúc**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đoàn Thanh Nhã** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- An Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Thuý An**- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5- An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 03 năm 2021, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản lấn khoảng không trên đất và tháo dỡ hàng rào công trình trên đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 257/2025/QĐXX- ST, ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý Thị D**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang).

(Bà D có mặt)

Bị đơn: Ông **Lê Văn D1**, sinh năm 1980 và bà **Bùi Thị Ngọc H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang).

(Ông D1, bà H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2020 và đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2025 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lý Thị D trình bày: Bà được mẹ bà Nguyễn Thị S tặng cho phần đất diện tích 1.325m², chiều ngang 21m, dài cạnh 60,20m và dài cạnh 60,30m, thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSD đất số CA 894475 ngày 06/10/2015 do bà đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất của bà giáp ranh với phần đất của ông Lê Văn D1, bà Bùi Thị Ngọc H có chiều dài là 60,20m đồng thời phần đất của bà đều có cắm mốc ranh giới bằng trụ đá cố định xung quanh thửa đất.

Tuy nhiên, vào khoảng tháng 3 năm 2020, vợ chồng ông D1, bà H trong quá trình xây dựng tường nhà và làm hàng rào lưới B40 đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất của bà với diện tích là ngang trước 60cm, ngang sau là 50cm, dài là 60m đồng thời ông D1, bà H đã tháo dỡ di dời 02 trụ đá đối với phần đất hiện nay giáp ranh với bà thuộc thửa 616, trụ đá hiện tại trên đất ông D1 là trụ đá mới cắm sau này không phải trụ đá củ trước đây đồng thời bà có gửi đơn đến chính quyền địa phương và công an thị trấn G, tuy nhiên khi UBND thị trấn G và Công an thị trấn G giải quyết thì bà chỉ yêu cầu giải quyết về tranh chấp ông D1 lấn chiếm đất, hành vi dùng lời nói xúc phạm và chặt cây của bà chứ không giải quyết về việc ông D1 di dời trụ đá vì UBND thị trấn G và Công an thị trấn G nói miệng với bà là việc ông D1 di dời trụ đá không có giải quyết mà thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Bà D xác nhận trong quá trình ông D1, bà H xây dựng nhà thì bà thấy ông D1, bà H đã tự nhổ bỏ trụ đá phía trước giáp ranh với phần đất của bà (trụ đá đã được cắm khi ông D1, bà H về sử dụng phần đất này) để cất nhà trông lên ranh trụ đá củ. Vị trí trụ đá mới hiện nay là không đúng như hiện trạng ban đầu do ông D1, bà H di dời, khi thấy bị di dời trụ đá thì bà có gặp ông D1, bà H nói chuyện đồng thời để yêu cầu cắm lại trụ đá thì bị ông D1, bà H chửi, chọi đá qua nhà bà và bà có làm đơn gửi đến chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Đối với thửa đất 697 liền kề với thửa 616 có nguồn gốc là của bà chuyển nhượng cho ông D1, bà H vào tháng 6 năm 2017, thời điểm bán thì cắm mốc ranh giới cụ thể và có cắm trụ đá, tuy nhiên khi ông D1, bà H xây dựng nhà đã bị nhổ trụ đá tuy nhiên bà không có báo chính quyền địa phương giải quyết việc ông D1 di dời trụ đá thửa 697 giáp thửa 616, trụ đá hiện tại giáp ranh giữa thửa 616 và thửa

697 của ông D1 là trụ đá mới không phải trụ đá củ trước đây khi bà chuyển nhượng thửa 697 cho ông D1, bà H.

Đối với bà Nguyễn Thị H1 là dì của bà không phải mẹ ruột, tuy nhiên do bà và bà H1 không có chồng con nên bà có nhận bà H1 là mẹ nuôi, hiện nay bà H1 đã trên 90 tuổi, đang bị bệnh già lớn tuổi, lẫn, không nói chuyện được, hiện tại đang sống cùng bà và do bà chăm sóc.

Đối với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bà xác định đã đầy đủ và không yêu cầu Toà án thu thập thêm chứng cứ nào khác và bà cũng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, cam kết không khiếu nại về sau.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020 bà có yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông D1, bà H tháo dỡ phần móng xối nhà với diện tích trên không là 20cm đã xây lấn qua khoản trên không đất của bà, tuy nhiên hiện nay bà đã có đơn xin rút lại phần yêu cầu này và không yêu cầu Toà án tiếp tục giải quyết nữa và cam kết không khiếu nại về sau.

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2020 bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà H, ông D1 trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích ngang phía trước là 60cm, ngang sau là 50cm, dài 60m (tổng diện tích theo đo đạc thực tế là: 18,2m²) nằm trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) cho tôi sử dụng. Tuy nhiên hiện nay trên phần đất này ông D1, bà H đã xây dựng nhà và làm hàng rào lưới B40 nên bà không yêu cầu di dời hàng rào và tường nhà trả đất cho bà mà yêu cầu ông D1, bà H trả lại giá trị đất cho bà theo kết quả định giá của Công ty Đ.

Bà đồng ý với kết quả xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá và không yêu cầu Toà án xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại và đề nghị Toà án căn cứ kết quả này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án và cam kết không khiếu nại về sau.

Bà D xác nhận hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 894475 ngày 06/10/2015 thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) bà đang quản lý, sử dụng không có cầm cố hay thế chấp cho bên thứ ba.

Tại phiên tòa, bà Lý Thị D yêu cầu Toà án buộc ông D1, bà H trả lại cho bà giá trị phần đất lấn chiếm tương đương diện tích ngang phía trước là 60cm, ngang sau là 50cm, dài 60m (tổng diện tích theo đo đạc thực tế là: 18,2m²) nằm trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) cho bà với tổng số tiền theo kết

quả định giá là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng), bà không yêu cầu trả lại đất lấn chiếm và di dời hàng rào.

Bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông D1, bà H tháo dỡ phần máng xối nhà với diện tích trên không là 20cm đã xây lấn qua khoản trên không đất của bà, cam kết không khiếu nại về sau.

Bị đơn ông Lê Văn D1, bà Bùi Thị Ngọc H trình bày: Phần đất của ông bà đang sử dụng có phát sinh tranh chấp với bà D có nguồn gốc là ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 vào năm 2009 và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 837147 cấp ngày 25/11/2009, thửa số 30904.04.616, tờ bản đồ số 04, với diện tích ngang là 05m, dài 60m, tổng diện tích là 300m² tọa lạc tại Khu phố H, TT. G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang).

Ngoài ra, giáp với thửa 616 là thửa 697 là ông bà nhận chuyển nhượng của bà D vào năm 2017, khi mua thì đã có trụ đá cố định cho đến nay, gia đình ông bà không có di dời trụ đá của thửa 697 và trụ đá hiện tại trên đất của thửa 697 giáp thửa 616 là cố định không có thay đổi hiện trạng.

Khi chính quyền địa phương mời ông bà lên giải quyết thì chỉ giải quyết việc bà D tranh chấp về cây trồng bên nhà ông bà có che qua đất bà D và việc bà D yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm chứ không có giải quyết việc liên quan đến vấn đề bà D cho rằng ông bà nhờ trụ đá của thửa 616 và thửa 697.

Giáp ranh với phần đất của ông bà là phần đất bà D. Khi ông bà mua đất của bà H1 thì hiện trạng phần đất này là đất trống và đã có cọc mốc ranh giới (trụ đá) xung quanh thửa đất này và khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đã được chính quyền địa phương kiểm tra, đo đạc lại phần đất này theo đúng quy định, sau đó ông bà có xây dựng nhà ở thì xây dựng đúng diện tích được cấp giấy, ông bà chỉ tháo dỡ di dời trụ đá phía trước giáp ranh với phần đất bà D để xây dựng tường nhà còn những trụ đá còn lại vẫn giữ nguyên mốc ranh giới cũ cho đến nay vẫn còn và khi xây dựng tường nhà ông bà xây đúng vị trí trụ đá để làm mốc ranh giới chứ không có lấn chiếm đất của bà D. Mặc khác, thời điểm mua đất của bà H1 thì bà H1 có ra chỉ ranh và cọc mốc ranh giới đầy đủ và ông bà đã sử dụng ổn định từ khi mua đến nay.

Hiện tại thửa đất 616 của ông bà nằm độc lập riêng với thửa 697, không có đôn thửa đất và thửa 697 vẫn có cọc mốc ranh giới đầy đủ nên thửa 697 này không liên quan đến thửa 616 hiện nay đang tranh chấp, mặc khác bà D chỉ tranh chấp thửa 616 nên việc bà D cho rằng phải đo đạc thửa 697 để làm cơ sở xét xử là không phù

hợp, mặc khác hiện tại giữa các thửa đất đều còn mốc ranh giới trụ đá và thửa 679 bà D không tranh chấp nên không liên quan.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá và không yêu cầu Toà án xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại và đề nghị Toà án căn cứ kết quả này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án và cam kết không khiếu nại về sau.

Toà án có giải thích cho ông bà về quyền yêu cầu phản tố trong vụ án này nhưng xét thấy không yêu cầu phản tố trong vụ án này vì phần đất hiện nay gia đình ông bà đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sử dụng ổn định lâu dài đồng thời có cắm mốc ranh giới cố định, đề nghị Toà án căn cứ theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xem xét theo quy định pháp luật.

Ông D1 bà H xác nhận hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 837147 cấp ngày 25/11/2009, thửa số 30904.04.616, tờ bản đồ số 04, với diện tích ngang là 05m, dài 60m, tổng diện tích là 300m² tọa lạc tại Khu phố H, TT. G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) ông bà đang quản lý, sử dụng không có cầm cố hay thế chấp cho bên thứ ba.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn D1, bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D vì ông bà không có lấn chiếm đất của bà D và phần đất hiện nay ông bà đang sử dụng cất nhà ở là đúng vị trí đất mà gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thụ lý đúng thẩm quyền, thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên thời hạn đưa ra xét xử còn vi phạm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D1, bà H phải trả lại ông D1, bà H trả lại cho bà giá trị phần đất lấn chiếm tương đương tổng diện tích theo đo đạc thực tế là: 18,2m² là một phần nằm trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) cho bà với tổng số tiền theo kết quả định giá là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi

chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng), bà không yêu cầu trả lại đất lấn chiếm và di dời hàng rào là không có cơ sở. Do đó, căn cứ các Điều 166, 175, 221 của Bộ luật Dân sự 2015 không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà D.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tháo dỡ phần máng xối nhà với diện tích trên không là 20cm đã xây lấn qua khoản trên không đất của bà.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc bà D phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: Bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) với số tiền theo quy định pháp luật nhưng bà D có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật, phù hợp với điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 2 Điều 26 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 nên bà D không phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bị đơn không phải nộp án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D1, bà H trả cho bà phần đất lấn chiếm tổng diện tích theo đo đạc thực tế là: 18,2m² tọa lạc tại Khu phố H, TT. G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) tương đương với giá trị là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng). Do đó, đây là vụ án tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất. Các đương sự và phần đất tranh chấp tại Khu phố H, TT. G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – An Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự và Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng.

- Xét về quan hệ tranh chấp: Việc tranh chấp giữa bà D và ông D1, bà H là tranh chấp “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản lấn khoảng không trên đất và tháo dỡ hàng rào công trình trên đất*” được quy định tại Điều 166, 175, 221 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Bà D yêu cầu Tòa án buộc ông D1, bà H trả cho bà phần đất lấn chiếm diện tích ngang phía trước là 60cm, ngang sau là 50cm, dài 60m (tổng diện tích theo đo đạc thực tế là: $18,2\text{m}^2$) nằm trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) cho bà nhưng bà yêu cầu trả lại giá trị theo kết quả định giá là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng).

Vào ngày 17/01/2025 Tòa án kết hợp với Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện G nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên xã G) tiến hành xem xét, đo đạc tại chỗ phần đất tranh chấp có tổng diện tích là $18,2\text{m}^2$ có vị trí cụ thể như sau:

Từ điểm số 10 -11 = 0,64m giáp phần đất còn lại của bà D;

Từ điểm số 11-12= 7,15m giáp phần đất còn lại của bà D;

Từ điểm số 12-8= 50,94m giáp phần đất còn lại của bà D;

Từ điểm số 8 - 9= 51,06m giáp phần đất còn lại của ông D1, bà H;

Từ điểm số 9 -10 = 7,17m giáp phần đất còn lại của ông D1, bà H;

Đối với tranh chấp đất giữa bà D với ông D1, bà H là $18,2\text{m}^2$ xét về hình thể thửa đất, sơ đồ đo đạc, trích lục bản đồ địa chính, diện tích đối với thửa đất của bà D và ông D1, bà H so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả xem xét đo đạc ngày 17/01/2025 thể hiện cho thấy phần đất của bà D thuộc thửa đất số 611 có diện tích ngang trước giáp đường nhựa theo đo đạc thực tế từ vị trí 11-15 = 20,66m (thiếu 0,34m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 21m nếu cộng phần diện tích tranh chấp 0,64m là 21,3m (dư 0,3m) và Ngang sau từ vị trí từ vị trí 7 -13 = 25,38m (dư 2,38m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 23m, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là $1.332,8\text{m}^2$ (dư 7,8m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.325m^2 nếu cộng phần diện tích tranh chấp $18,2\text{m}^2$ là 1.351m^2 (dư 26m^2)

Đối với phần đất của ông D1, bà H thể hiện thửa đất số 616 ngang trước giáp đường nhựa theo đo đạc thực tế từ vị trí 6-10= 4,34m (thiếu 0,66m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5m nếu cộng phần diện tích tranh chấp 0,64m là 4,98m (thiếu 0.02m) và Ngang sau từ vị trí 4-7= 4,90m (thiếu 0,1m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5m, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là $273,4\text{m}^2$ (thiếu $26,6\text{m}^2$) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 300m^2 nếu cộng phần diện tích tranh chấp $18,2\text{m}^2$ là $291,6\text{m}^2$ (thiếu $8,4\text{m}^2$).

Đối với thửa đất số 697 của ông D1, bà H là phần đất không giáp ranh với phần đất tranh chấp thửa 611 và bà D cũng không tranh chấp thửa 697 nhưng bà D có đơn yêu cầu Toà án xem xét đo đạc luôn cả thửa đất không tranh chấp này và Toà án đã tiến hành kiểm tra thực tế cho thấy diện tích ngang trước giáp đường nhựa theo đo đạc thực tế từ vị trí 1-6= 10,61m (dư 0,61m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 10m và Ngang sau từ vị trí từ vị trí 3-4= 8,06m (dư 0,06m) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 8m, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 550 m² (dư 10 m²) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 540 m², tuy nhiên do phần đất này không giáp ranh với phần đất tranh chấp với bà D và phần đất này thuộc thửa đất riêng và nguồn gốc thửa đất này cũng là của bà D chuyển nhượng cho ông D1, bà H vào năm 2017, chuyển nhượng sau thửa đất 616 của ông D1, bà H đang tranh chấp với bà D đồng thời mốc ranh giới đất vẫn còn trụ đá cố định không có thay đổi. Nếu cộng diện tích thửa 616 và 697 theo diện tích đo đạc thực tế gồm: 373,4m² + 550m² + diện tích tranh chấp 18,2m² = 841,60m² (thừa 1,60m²).

Như vậy, theo kết quả xem xét đo đạc tại chỗ ngày 17/01/2025 cho thấy phần đất chiều ngang trước giáp lộ nhựa của bà D bị thiếu so với diện tích được cấp là 0,34m nhưng nếu cộng phần đất tranh chấp theo ranh bà D xác định là 0,64m dư 0,3m, ngoài ra tổng diện tích phần đất bà D đang sử dụng hiện tại là 1.332,8m² nhiều hơn theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 7,8m² nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp 18,2 m² thì tổng diện tích là 1.351 m² (dư 26 m²).

Bên cạnh đó, bà D cho rằng khi ông D1, bà H xây dựng nhà đã tự di dời các trụ đá giáp mặt lộ thuộc thửa 616 giáp ranh với bà và bà có gửi đơn đến Công an thị trấn G giải quyết nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có yêu cầu bà cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan việc ông D1 di dời trụ đá thì bà không cung cấp được đồng thời Tòa án có gửi công văn đến Công an thị trấn G và Ủy ban nhân dân xã G để xác minh thông tin bà D trình bày thì theo công văn trả lời cho thấy bà D không có gửi đơn yêu cầu giải quyết việc ông D1 di dời trụ đá. Ngoài ra, vào thời điểm ông D1, bà H xây dựng nhà và hàng rào bà không có ý kiến tranh chấp cũng nhưng không có yêu cầu chính quyền địa phương lập biên bản ngăn cản việc ông D1 xây dựng trên phần đất tranh chấp đều đó chứng tỏ bà cũng thống nhất theo mốc ranh giới này. Bên cạnh đó theo biên bản làm việc với cán bộ công chức Văn phòng đăng ký đất đai liên xã G cũng như lời trình bày bà D, ông D1 tại phiên tòa xác định tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cán bộ đo đạc chỉ đo bằng thước dây nên số liệu tương đối so với số liệu đo bằng máy theo biên bản kiểm tra thực tế ngày 17/01/2025 của Tòa án.

Ngoài ra, theo công văn số 157/UBND –NNMT ngày 26/6/2025 của UBND huyện G xác định vào thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 02 thửa đất 611 và 616 của bà D và ông D1, bà H thì phần đất đã có cặm mốc ranh giới và tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục, đúng vị trí và đối tượng sử dụng đất.

Như vậy, việc bà D cho rằng ông D1, bà H lấn chiếm đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 18,2m² là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với hàng rào lưới B40 đã được ông D1, bà H cặm trụ đá cố định có diện tích dài 21,6m qua kiểm tra đo đạc cho thấy trụ đá vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu và tại phiên tòa bà D cũng xác định trụ đá của hàng rào lưới B40 đã được cặm từ khi ông D1 về sử dụng đất đến nay không thay đổi và hiện tại bà không yêu cầu ông D1 di dời hàng rào trả đất nữa mà yêu cầu trả giá trị đất đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bà D có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông D1, bà H tháo dỡ phần móng xối nhà với diện tích trên không là 20cm đã xây lấn qua khoản trên không đất của bà, do đó HĐXX căn cứ Điều 244 bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà D là phù hợp theo quy định pháp luật.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà D về việc yêu cầu ông D1, bà H trả lại giá trị phần đất tranh chấp (diện tích 18,2m²) là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng).

Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của các thửa đất số 611, 616 và 697, cùng tờ bản đồ số 4 được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 và tờ trích đo địa chính số: TĐ 27-2025 ngày 11/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G đo vẽ ngày 17/01/2025 kèm theo.

[4] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của bà D không được chấp nhận nên buộc bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp đất là không giá ngạch, tuy nhiên do bà D yêu cầu trả giá trị đất tranh chấp nên phải chịu án phí có giá ngạch là 25.599.440đ x 5% = 1.279.972 đ (Một triệu, hai trăm bảy mươi chín ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng) có căn cứ và bà D có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy

định pháp luật, phù hợp với điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26 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; Ông D1, bà H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Đối với tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ gồm 3.173.000 đồng (hóa đơn giá trị gia tăng số 00000396 ngày 02/8/2022) và 4.278.960 đồng (hóa đơn giá trị gia tăng số 00000430 ngày 11/3/2025) và định giá tài sản là 3.300.000 đồng (hóa đơn giá trị gia tăng số 0000035 ngày 08/4/2025), tiền phí sao lục hồ sơ cấp giấy là 256.000 đồng (theo biên lai số 0000022, 0000024, 0000023 ngày 26/9/2025), tổng số tiền là 11.004.960 đồng. Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do yêu cầu của bà D không được Tòa án chấp nhận nên buộc bà D phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ với số tiền là 11.004.960 đồng, bà D đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, 175, 176, 221 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Các điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lý Thị D về việc buộc ông D1, bà H trả lại giá trị phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 18,2m² tương đương số tiền là 25.599.440đ (Hai mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng) (Theo trích đo địa chính số: TĐ 27-2025 (611,616,697-04) ngày 11/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G)

Thửa đất 611, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã G, tỉnh An Giang) do bà Lý Thị D đứng tên quyền sử

dụng có diện tích theo thực tế đo đạc là 1.332,8 m². Vị trí đất có số đo cụ thể như sau:

- Cạnh 11-12 giáp với phần đất tranh chấp có số đo 7,15 m;
- Cạnh 12-8 giáp với phần đất tranh chấp có số đo 50,94 m;
- Cạnh 8-7 giáp với phần đất tranh chấp có số đo 1.25m;
- Cạnh 7-13 giáp với phần đất ông Trần Tuấn T có số đo 25,38m;
- Cạnh 13-14 giáp với phần đất ông Tiêu Phước S1 có số đo 56,11m;
- Cạnh 14-15 giáp với phần đất ông Tiêu Phước S1 có số đo 7,30m;
- Cạnh 15-11 giáp với phần đất đường ĐH.39 mặt đường) 4.5m nhựa có số đo 20,66m

(Theo trích đo địa chính số: TĐ 27-2025 (611,616,697-04) ngày 11/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G)

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D về việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần máng xối nhà với diện tích trên không là 20cm đã xây lấn qua khoản trên không đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Lý Thị D phải chịu án phí với số tiền là 1.279.972 đ (Một triệu, hai trăm bảy mươi chín ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng) nhưng bà D có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật, phù hợp với điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26 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 nên bà D không phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bà D được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002190 ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - An Giang); Ông D1, bà H không phải chịu án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Lý Thị D phải chịu các khoản chi phí tố tụng với tổng số tiền là 11.004.960 đồng, bà D đã nộp xong.

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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (26/11/2025).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 5- An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa

(Đã ký)

Lữ Cẩm Nhung