

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST  
Ngày: 17 - 5 - 2024  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Thuần;
2. Bà Vũ Thị Đức.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Dung - là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXX-ST ngày 09/4/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Đinh Viết V, sinh năm 1965, có mặt.

1.2. Bà Vũ Thị Minh T, sinh năm 1965, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số D, ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

**2. Bị đơn phản tố:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949, có mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Vũ Xuân L, sinh năm 1980, có mặt.

3.2. Bà Phạm Ngọc T2, sinh năm 1986, có mặt.

3.3. Các cháu: Vũ Thị Ngọc Đan B, sinh ngày 31/8/2006; Vũ Thị Thúy A, sinh ngày 26/6/2008 và Vũ Khánh T3, sinh ngày 03/7/2015. Người đại diện hợp pháp của cháu B, A, T3 là ông Vũ Xuân L và Phạm Ngọc T2- cha mẹ.

3.4. Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở: Số B, L, phường T, quận B, Tp Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1, chức vụ: Tổng giám đốc

Địa chỉ chi nhánh: Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Thanh P- chức vụ Phó giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã K. Uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền số 228B/NHN0.TXKT ngày 01/4/2024, ông P vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn V2- chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã K, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T và phần trình bày của ông V, bà Minh T trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:*

Thửa đất số 181 của vợ chồng ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T giáp ranh với thửa đất số 180 của bà Nguyễn Thị T1, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7 toạ lạc tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Nguồn gốc thửa đất số 181 do vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q vào năm 1991 (ông Q đã chết), thời điểm đó ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán bằng lời nói. Vợ chồng ông V chuyển về sinh sống từ năm 1991 đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 qua kê khai, không tiến hành đo đạc.

Nguồn gốc thửa đất số 180 của cha mẹ bà Nguyễn Thị T1 để lại, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì các bên có mối quan hệ anh em nên giữa thửa đất số 181 với thửa đất số 180 không làm ranh giới. Vào khoảng năm 2000 trên đất của mỗi bên đều dành một lối làm đường xe cho máy móc xuống ruộng phía sau nhà. Ở gần cuối thửa đất của nhà bà T1 có một bụi tre làm ranh, tre nằm giữa hai đường xe của hai nhà, hiện nay tre không còn nhưng tại vị trí này có 04 cây tràm tự mọc (trong số 09 cây tràm trên đất tranh chấp). Trong 09 cây tràm, có một số cây do vợ chồng ông V trồng, một số cây do bên bà T1 trồng.

Khoảng năm 2006 đến năm 2009, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh cất nhà cho con trai Vũ Xuân L, kết cấu mái lợp tole, nền xi măng, vách lá, tole. Hiện có một phần nhà nằm trên đất tranh chấp, khi làm nhà thì vợ chồng ông V nói miệng coi chừng cất qua đất của ông bà, được ông Vũ Viết Đ (chồng bà T1) trả lời nếu cất qua thì mai một trả lại.

Vào ngày 09/5/2020 bà T1 tự cắm ranh bằng các cọc xi măng lán qua đất của vợ chồng ông V nên ông bà không đồng ý và ra ngăn cản, các bên xảy ra tranh chấp, khi cán bộ địa chính xã xuống kiểm tra, vợ chồng ông V phát hiện hơn 100m<sup>2</sup> đất được cấp vào thửa số 181 nhưng bị bên bà Nguyễn Thị T1 lấn chiếm.

Nay ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh trả quyền sử dụng đất diện tích 141m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 (ký

hiệu tại khu A3 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022 được chi nhánh Vp đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 13/12/2022). Trên phần tranh chấp có một phần nhà của vợ chồng ông L, bà T2 thì ông bà vẫn đồng ý để vợ chồng ông L và các con tiếp tục ở, không yêu cầu tháo dỡ.

Đối với phần đất diện tích 54m<sup>2</sup> tại khu A4 theo mảnh trích đo số 140-2022 mặc dù được cấp vào sổ thửa 181 của vợ chồng ông V nhưng không thuộc đất của ông bà, về việc bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu xác định là đất của bà T1 thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Ông bà thống nhất theo kết quả đo đạc, kết quả định giá và thỏa thuận giá tài sản tranh chấp giữa các bên. Về 09 cây tràm trên đất tranh chấp có giá trị không lớn nên không yêu cầu xem xét.

Đối với phần đất tại các khu A1, A2 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022 ông bà xác định không tranh chấp.

Hiện nay vợ chồng ông V vay Ngân hàng N chi nhánh thị xã K số tiền 550.000.000 đồng, thế chấp nhiều thửa đất với tổng diện tích hơn 30.000m<sup>2</sup> để bảo đảm khoản vay, trong đó có thửa số 181. Ông bà không có ý kiến tranh chấp với Ngân hàng liên quan đến hợp đồng thế chấp trong vụ án này. Trường hợp nếu phải điều chỉnh một phần diện tích đất của thửa 181 thì ông bà vẫn bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, giá trị các thửa đất thế chấp vẫn bảo đảm trả được nợ vì hiện nay giá trị đất thế chấp khoảng 600.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố như sau:*

Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7 nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị T4 (là cha mẹ bà Nguyễn Thị T1) để lại cho bà T1 vào sau năm 1975, khi đó ông C, bà T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 và ông Vũ Viết Đ là vợ chồng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 qua kê khai chứ không đo đạc. Ông Đ là anh trai bà Vũ Thị Minh T (ông Đ đã mất). Thửa đất số 180 giáp với thửa số 181 của vợ chồng ông V và bà Vũ Thị Minh T.

Trước đây giữa thửa số 180 và thửa 181 có ranh là hàng cây bạch đàn do bà trồng vào khoảng năm 1990 trên một đường mương nhỏ và một bụi tre. Hiện nay mương không còn, bạch đàn bà đã chặt lấy gỗ vào khoảng năm 2006, số cây tràm còn lại trên đất tranh chấp chủ yếu là tràm nhánh mọc lại và một số tự lên, tre đã chặt vào khoảng năm 2011 để hiến cho nhà thờ. Vị trí bụi tre trước đây ở gần cuối thửa đất, tại vị trí này hiện có 04 cây tràm tự mọc (trong số 09 cây tràm trên đất tranh chấp). Ngày đó, trên đất của bà T có đường xe của gia đình và bên đất của gia đình ông V cũng có đường xe của gia đình ông V (mục đích để đi xuống ruộng sau nhà), đường xe của hai bên gặp với bụi tre.

Năm 2019, bà T phát hiện thửa đất của mình so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch nên tiến hành cắm lại ranh đất và mời cơ quan đo đạc kiểm tra lại đất, bà T có thỏa thuận ranh đất với vợ chồng ông V nên đã cắm các cọc xi măng được sự thống nhất của vợ chồng ông V.

Trên phần đất diện tích 141m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông V đang tranh chấp có một phần

căn nhà của con bà là Vũ Xuân L và Phạm Ngọc T2, căn nhà làm vào năm 2006, kết cấu mái lợp tole, nền xi măng, vách lá, sau đó vách sửa lại lợp tole và một phần xây tường. Khi làm nhà, ông V qua làm phụ hai ngày và không có ý kiến phản đối.

Phần đất diện tích 54m<sup>2</sup> được cấp vào thửa số 181, tờ bản đồ số 7 cho ông V (ký hiệu đất tại khu A4 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022), tuy nhiên phần đất này của bà T đã sử dụng lâu dài từ trước đến nay.

Do đó, bà T yêu cầu phản tố xác định phần đất diện tích 141m<sup>2</sup> và phần đất diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 (ký hiệu đất tại khu A, khu A4 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022 được chi nhánh Vp đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 13/12/2022) thuộc quyền sử dụng của bà; đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy đất cho phù hợp

Bà T thống nhất theo kết quả đo đạc, kết quả định giá, thỏa thuận giá tài sản tranh chấp giữa các bên. 09 cây tràm trên đất tranh chấp có giá trị không lớn nên không yêu cầu xem xét.

Bà T không tranh chấp phần đất tại khu A1, A2 theo Mảnh trích đo địa chính số 140-2022.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân L và bà Phạm Ngọc T2 (ông L, bà T2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Vũ Thị Ngọc Đan B, Vũ Thị Thúy A, Vũ Khánh T3) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà như sau:*

Ông Vũ Xuân L, bà Phạm Ngọc T2 là vợ chồng kết hôn năm 2005, ông L là con bà Nguyễn Thị T1. Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, thị xã K là của bà T1. Vào năm 2006 vợ chồng ông bà cất một căn nhà trên đất của mẹ, hiện nay nhà vẫn còn, có một phần nằm trên đất đang tranh chấp. Từ năm 2006 đến nay nhà chỉ sửa lợp lại vách chứ không xây dựng hay coi nói thêm. Khi làm nhà ông V có sang phụ và không có ý kiến hay nói gì về việc gia đình ông bà có lần đất của ông V.

Hiện nay trong căn nhà có vợ chồng ông đang ở và có 03 con là Vũ Thị Ngọc Đan B, sinh năm 2006; Vũ Thị Thúy A, sinh năm 2008 và Vũ Khánh T3, sinh năm 2015 đang sống cùng.

Nay ông bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Ông bà thống nhất theo kết quả đo đạc, kết quả định giá, thỏa thuận giá tài sản tranh chấp giữa các bên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T hiện có vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh thị xã K theo 02 hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202000269, ngày giải ngân 17/02/2020 số tiền vay 550.000.000 đồng, hạn trả cuối cùng 17/02/2025, dư nợ hiện tại 110.000.000 đồng và tiền lãi; Hợp đồng tín dụng số 6606-LAV-202400300, ngày giải ngân 28/02/2024 số tiền vay 440.000.000 đồng, hạn trả cuối cùng 26/01/2029, dư nợ hiện tại 440.000.000 đồng và tiền lãi.

Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất thửa số 168 tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 909287 do UBND huyện M (nay là UBND thị xã K)

cấp ngày 17/11/2008 và các thửa đất số 181, 403, 405, 417, 557, 558, 559, 220, 221, 228, 412, 413, 414, 417, 418 tờ bản đồ số 7, số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L 235210 do UBND huyện M cấp ngày 30/9/1997.

Hiện quyền sử dụng đất thửa số 181, tờ bản đồ số 7 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 235210 đang thế chấp Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 09B389/HĐTC ngày 17/02/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà Minh T thì Ngân hàng có ý kiến đề nghị ông V, bà Minh T trả tất nợ các khoản vay được đảm bảo bởi hợp đồng thế chấp nói trên có thửa đất số 181 liên quan đến vụ án tranh chấp ranh đất với bà Nguyễn Thị Thanh nếu việc xét xử vụ án có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Ngân hàng không tranh chấp trong vụ án này, không có yêu cầu khởi kiện độc lập, nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện sau.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân thị xã K vắng mặt, không có ý kiến trình bày.*

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử Thẩm phán, thư ký thực hiện đúng trình tự quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của các đương sự, căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: Phần đất các đương sự đang tranh chấp tại khu A3 diện tích 141m<sup>2</sup>, và khu A4 diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 (theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022).

Theo hiện trạng thì phần đất khu A3 chia làm hai phần: Phần diện tích 105m<sup>2</sup> chiều ngang giáp đường liên xã là 0,3m; chiều ngang cuối đất 3,5m; chiều dài hết đất. Trên phần này có một phần nhà của vợ chồng ông L, bà T2 (là con của bị đơn Nguyễn Thị T1) làm từ năm 2006 phía nguyên đơn không có ý kiến phản đối; có 09 cây tràm, trong đó một số cây tự mọc ở cuối thửa đất, vị trí này trước đây là bụi tre ranh đất theo sự thừa nhận của các đương sự. Phần còn lại của khu A3 diện tích 36m<sup>2</sup> từ mí tràm (vị trí bụi tre trước đây) tới hàng cọc xi măng do bà T1 cắm năm 2019 (về phía thửa đất số 181 của nguyên đơn), ở đây là khoảng đất trống chưa ai sử dụng. Khi ông V và bà Minh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không đo đạc, ký giáp ranh, do đó căn cứ vào sự thừa nhận của các bên và quá trình sử dụng chỉ có cơ sở chấp nhận cho nguyên đơn ông V và bà Minh T phần diện tích đất 36m<sup>2</sup> từ mí tràm tới hàng cọc xi măng; đối với phần đất 105m<sup>2</sup> từ hàng tràm về phía đất của bà T thì không có cơ sở chấp nhận vì từ trước đến nay nguyên đơn không sử dụng phần này. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T được quyền sử dụng phần đất diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc một phần khu A3.

Đối với phần đất khu A4 diện tích 54m<sup>2</sup> có căn cứ xác định bà T là người sử dụng từ trước đến nay, có cất nhà cho con ở năm 2006. Nguyên đơn ông V và bà Minh T cũng thừa nhận không phải đất của mình nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, xác định cho bà T được sử dụng phần này.

Như vậy, áp dụng các Điều 166, 170 Luật Đất đai, Điều 500 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị

đơn trả phần đất diện tích 36m<sup>2</sup> thuộc một phần khu A3; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định cho bị đơn được sử dụng 105m<sup>2</sup> thuộc một phần khu A3 và 54m<sup>2</sup> thuộc khu A4 theo mảnh trích đo địa chính.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N, ông Vũ Xuân L, bà Phạm Ngọc T2 không có tranh chấp gì trong vụ án này nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét thấy, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất có vị trí tại xã T, thị xã K. Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai, Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Về phạm vi giải quyết vụ án: Quyền sử dụng đất các đương sự đang tranh chấp là một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 toạ lạc xã T, thị xã K có diện tích lần lượt là 141m<sup>2</sup> và 54m<sup>2</sup> (khu A3, A4 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 13/12/2022, sau đây viết tắt là mảnh trích đo địa chính số 140-2022). Ngoài ra, các đương sự không có tranh chấp nào khác. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Ủy ban nhân dân thị xã K, Ngân hàng N vắng mặt và đã được cấp, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T quyền sử dụng đất diện tích 141m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 (ký hiệu khu A3 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022) vì cho rằng phần đất trên là của ông V, bà Minh T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Ngược lại bị đơn bà Nguyễn Thị T1 không đồng ý, bà T1 phản tố yêu cầu xác định phần đất diện tích 141m<sup>2</sup> và phần đất diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 (khu A3, khu A4 theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022) thuộc quyền sử dụng của bà; đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy đất cho phù hợp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân L, bà Phạm Ngọc T2 thống nhất với yêu cầu và ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T1. Ngân hàng N trình bày không tranh chấp trong vụ án này, không có yêu cầu độc lập, nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện sau.

[4.2] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 30/9/1997 cho ông Đinh Viết V, diện tích được cấp là 1157m<sup>2</sup>, việc giấy giấy dựa trên phong ảnh bản đồ (không đo đạc thực tế). Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7 cấp lần đầu cho ông Vũ Viết Đ ngày 30/9/1997 với diện tích 1782m<sup>2</sup> cũng qua kê khai, không đo đạc. Ông Địa chết, ngày 09/11/2017 bà Nguyễn Thị Thanh nhận thừa kế thửa đất 180 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 theo hồ sơ, không đo đạc thực tế.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, thửa 180 đều không qua đo đạc nên không thể căn cứ vào diện tích được cấp theo giấy để xem xét mà phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, kết quả xem xét thẩm định hiện trạng đất để xem xét.

#### [4.3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

[4.3.1] Các đương sự trình bày thống nhất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7 có nguồn gốc của ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q năm 1991 bằng lời nói, không đo đạc xác định ranh đất, thời điểm đó ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông V và bà Minh T sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Nguồn gốc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7 của cha mẹ bà Nguyễn Thị T1 là ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị T4 (đã chết) để lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Viết Đ (ông Đ đã chết) sau năm 1975, bà T1 sử dụng từ đó cho đến nay. Do các bên có mối quan hệ anh em (bà Vũ Thị Minh T là em chồng bà Nguyễn Thị T1) nên hai bên không làm ranh đất rõ ràng.

[4.3.2] Phần đất tranh chấp gồm khu A3 diện tích 141m<sup>2</sup> và khu A4 diện tích 54m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 140-2022 được cấp vào sổ thửa 181 cho ông Đinh Viết V.

Hiện trạng trên phần A3 diện tích 141m<sup>2</sup> hiện nay có một phần căn nhà (ký hiệu nhà B diện tích 12m<sup>2</sup>) của ông Vũ Xuân L và bà Phạm Ngọc T2 là các con của bà T1. Nhà làm vào năm 2006 có kết cấu mái lợp tole; cột xi măng sắt thép; vách nhà một phần tường gạch, một phần tole; nền xi măng. Ngoài ra trên phần tranh chấp (sau nhà) có 09 cây tràm trong đó một số cây là tràm nhánh mọc lại được trồng cách nay khoảng 30 năm, một số là tràm tự mọc (không ai trồng).

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày trong số 09 cây tràm trên phần A3 thì có 04 cây ở cuối thửa đất là tự mọc, tại vị trí này trước đây là bụi tre ranh giữa đất của nhà bà T1 với đất của vợ chồng ông V (tre do bà T1 trồng), trước đây trên đất của bà T1 và đất của ông V đều có lối đi của hai nhà và cặp với bụi tre. Năm 2019, bị đơn bà T1 cắm hàng cột xi măng vượt qua các cây tràm về phía đất của ông V. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì khoảng cách từ các cây tràm đến hàng cột xi măng từ 1,25m đến 2,3m và là khoảng đất trống, trong đó khoảng cách từ 04 cây tràm (vị trí bụi tre trước đây) đến vị trí cột xi măng từ 1,25m đến 1,5m. Bà T1 cho rằng vị trí bà cắm cọc xi măng đã được sự thống nhất ranh của vợ chồng ông V, tuy nhiên phía ông V không thừa nhận và không đồng ý. Bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xử xem xét.

Các cây tràm còn lại, ông V và bà Minh T cho rằng ông bà có trồng một số nhưng không xác định được chính xác cây nào và không đưa ra được chứng cứ chứng minh; ngược lại bị đơn bà T1 cũng cho rằng tràm do bị đơn trồng. Các bên đều thống nhất là

trước đây bà T1 có chặt cây để lấy gỗ, như vậy có căn cứ xác định bà T1 có quản lý sử dụng.

Qua kiểm tra thì dấu tích đường nương (mà bà T trình bày trước đây của gia đình bà đào) không còn, lối đi do nguyên đơn, do bị đơn mở bên đất của mình không rõ ràng.

#### [4.3.3] Căn cứ lời khai của người làm chứng

Các ông bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thành C1, Vũ Thị Thu T5, Phạm Thị H1 và những người làm chứng khác đều trình bày trước đây trên đất của ông V và trên đất của bà Nguyễn Thị T1 đều có lối đi của gia đình để ra ruộng sau nhà, giữa hai lối đi có bụi tre (không rõ ai trồng), các ông bà có đi nhờ qua lối của nhà ông V tuy nhiên không xác định được chính xác phần lối đi này kích thước cụ thể bao nhiêu và có trùng với phần diện tích tranh chấp hay không. Trong đó ông H1 và bà T5 trình bày hàng cột xi măng mà bà T1 mới cắm là trên một phần lối đi mà các ông bà đi nhờ của ông V trước đây.

Những người làm chứng gồm các ông bà Đặng Thị Ngọc A, Chu Thị T6, Dương Thị Thu T7, Lý Thị T8, Nguyễn Thị M, Phạm Như P1, Mai Văn C2, Nguyễn Hữu H2, Nguyễn Văn M1, Dương Văn L1 trình bày về việc trước đây có đi nhờ qua thửa đất thổ cư của bà Nguyễn Thị T1 tọa lạc tại ấp B, xã T. Các ông bà không xác định được chính xác vị trí đất tranh chấp giữa ông V với bà Nguyễn Thị T1 hiện nay có trùng với phần lối đi mà các ông bà đi trước đây hay không. Tuy nhiên xác định thời điểm đó có thấy bụi tre giáp ranh giữa lối đi trên đất của bà Nguyễn Thị T1 với lối đi trên đất của vợ chồng ông V, ngoài ra còn có hàng cây tràm của bà T1 hiện vẫn còn; bà Chu Thị T6 và bà Nguyễn Thị M khai trên đất của ông V cũng có lối đi và giáp với hàng tràm của bà T1; bà Dương Thị Thu T7 khai lối đi bên đất của nhà ông V cách tràm của bà T1 chừng 0,5m.

[4.3.4] Như vậy, căn cứ hiện trạng sử dụng đất và các chứng cứ nêu trên, Tòa án đã đề nghị cơ quan đo đạc là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K bổ sung nội dung mảnh trích đo địa chính số 140-2022 chia phần tranh chấp khu A3 diện tích 141m<sup>2</sup> thành hai phần theo mé tràm (nội dung bổ sung được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 37-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 31/8/2023), cụ thể:

Phần diện tích 105m<sup>2</sup> từ mé tràm về phía đất bị đơn bà T1, trên diện tích này có 09 cây tràm và một phần nhà của vợ chồng ông L; nguyên đơn không chứng minh được phần này là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q, không chứng minh được quá trình sử dụng đất mà chỉ căn cứ vào diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận để yêu cầu trả là không có căn cứ chấp nhận, vì việc cấp giấy không qua đo đạc.

Phần còn lại diện tích 36m<sup>2</sup> từ mé tràm về phía đất nguyên đơn ông V, bà Minh T là khoảng đất trống. Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả đất vì bà T1 đã cắm các cọc xi măng và chỉ ranh vượt qua tràm (trước đây là bụi tre ranh của hai bên), người làm chứng cũng khai vị trí cọc xi măng bà T1 cắm là trên phần đất lối đi của ông V trước đây.

[5] Các đương sự không tranh chấp về giá trị các cây tràm trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Phần đất tranh chấp A4 diện tích 54m<sup>2</sup> hiện trạng có một phần căn nhà ông Vũ Xuân L và bà Phạm Ngọc T2 (diện tích nhà trên đất 13m<sup>2</sup>). Nguyên đơn ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T thừa nhận mặc dù được cấp trong thửa số 181 nhưng từ trước đến nay do bà Thanh quản l, sử dụng. Nguyên đơn không có ý kiến phản đối về việc bà T1 yêu cầu xác định phần đất này của bà T1. Do đó, bà T1 yêu cầu phản tố xác định phần diện tích đất này của bà T1 là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về quyền sử dụng đất thửa số 181 hiện nay nguyên đơn đang thế chấp Ngân hàng N để bảo đảm cho khoản vay 550.000.000 đồng; nguyên đơn ông V và bà Minh T cũng xác định tài sản mà ông bà thế chấp cho Ngân hàng bao gồm quyền sử dụng đất của nhiều thửa, giá trị các quyền sử dụng đất thế chấp lớn hơn số tiền vay nên nếu có việc điều chỉnh một phần diện tích của thửa số 181 cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Trong vụ án này các đương sự không tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 181, tờ bản đồ số 7 mà Ủy ban nhân dân huyện M (nay là UBND thị xã K) cấp cho ông Đinh Viết V ngày 30/9/1997 cho phù hợp với phần đất sử dụng của hai bên, phù hợp với quyết định của bản án.

[9] Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân L, bà Phạm Ngọc T2 thống nhất với ý kiến yêu cầu của bà T1. Ngoài ra không có yêu cầu khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[11] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, tổng số tiền 6.100.400 đồng. Chi phí này nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được người chịu chi phí. Do đó căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T phải chịu chi phí tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 4.880.400 đồng. Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí số tiền 1.220.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

[12] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật, trong đó bà Nguyễn Thị T1 có đơn đề nghị miễn án phí và là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích 36m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181 tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T (phần đất ký hiệu tại vị trí tranh chấp A3a theo mảnh trích đo địa chính số 37-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 31/8/2023) có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông tiếp giáp phần A3 dài 50m;

Phía Tây giáp thửa 181 (mpt) dài 54,4m;

Phía Nam giáp phần A2a dài 1,33m;

Phía Bắc giáp đường liên xã B- T.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất 105m<sup>2</sup> (phần đất ký hiệu khu A3 theo mảnh trích đo địa chính số 37-2023).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T.

Xác định cho bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 105m<sup>2</sup> và diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An (phần đất ký hiệu khu A3, A4 theo mảnh trích đo địa chính số 37-2023). Phần đất giáp nhau và có tứ cận như sau:

Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7 dài 54,5m;

Phía Tây giáp phần A3a dài 50m;

Phía Nam giáp phần A2 dài 3,5m + 1,4m;

Phía Bắc giáp đường liên xã B- T dài 0,3m.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền dùng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc điều chỉnh một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T phải chịu 4.880.400 đồng và đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 1.220.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### 4. Về án phí:

Ông Đinh Viết V, bà Vũ Thị Minh T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông V và bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000706 ngày 16/6/2022 và 950.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000714 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 950.000 đồng được hoàn trả cho ông Đinh Viết V và bà Vũ Thị Minh T.

Bà Nguyễn Thị T1 đã được miễn nộp tạm ứng án phí và được miễn án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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 Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Dương Thị Tuyết Nhung**