

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **126/2025/DS-ST**
Ngày: 17/6/2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
lấn chiếm ranh giới đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phong Phi

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lợi

Ông Trương Văn Hăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà Mi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2023/TLST – DS ngày 07 tháng 6 năm 2023 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm ranh giới đất*” theo thông báo tiếp tục xét xử số: 635/2023/TBXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025. Thông báo mở lại phiên tòa số 627/TB-TA ngày 25/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Gấm**, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ 26, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

Bị đơn: Đồng thừa kế của ông Trần Văn Hoánh:

1. Bà Nguyễn Thị Chiêu, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vợ ông Hoánh). Người đại diện theo uỷ quyền của bà Chiêu là ông Trần Văn Kiêm, đồng thừa kế của ông Hoánh, theo giấy uỷ quyền ngày 10/4/2025 tại UBND xã Nhơn Hội.

2. Ông Trần Văn Hạnh, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
3. Ông Trần Văn Kiểm, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 13, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)
4. Bà Trần Thị Hồng, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 16, ấp Vĩnh Linh, xã Vĩnh Hậu, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
5. Bà Trần Thị Đào, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
6. Ông Trần Văn Mận, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)
7. Bà Trần Thị Ngọt, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 42, ấp Vĩnh Hội, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
8. Bà Trần Thị Ngon, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 09, ấp Hòa Bình 1, xã Hòa Lạc, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
9. Ông Trần Văn Lắm, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng mặt)
10. Ông Trần Văn Cam, sinh năm 1989. Nơi cư trú: Tổ 12, ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là do ông Gấm thừa hưởng từ gia đình và canh tác từ trước năm 1975, diện tích ngang 74m x dài 120m (bị đơn cũng thừa nhận), vị trí đất tọa lạc tại ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tiếp giáp với tứ cận là phía tây giáp ông Quang, phía bắc giáp với ông Nguyễn Văn Cường, phía đông giáp với ông Võ Lâm Cường, phía nam giáp với ông Hoánh (tranh chấp). Sau năm 1975, ông Gấm và các ông Quang, Văn Cường, Lâm Cường thống nhất mốc ranh còn phía tiếp giáp với ông Hoánh thì nhiều lần phát sinh tranh chấp do ông Hoánh lấn đất, nên ông Gấm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1994 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Gấm có cớ đất cho ông Phạm Văn Te và bà Thủy canh tác, đến trước khi làm đường tỉnh lộ 957 một năm ông Gấm mới lấy đất lại canh tác thì phát hiện phía gia đình ông Hoánh lợi dụng việc ông Gấm không trực tiếp canh tác đất nên đã tiếp tục lấn ranh sang đất của ông Gấm và đã được cấp giấy CNQSDĐ khi ông Gấm chưa ký tứ cận. Sau khi gia đình ông Hoánh được cấp giấy CNQSDĐ thì luôn làm khó ngăn cản không cho ông Gấm đo đạc cắm mốc ranh để xác định vị trí đất của bên, sự việc tranh chấp được hòa giải ở các cấp chính quyền địa phương nhưng không thành. Do quyền lợi bị xâm phạm nên ông yêu cầu buộc các đồng thừa kế của ông Trần Văn Hoánh phải trả lại diện tích đất ngang 02m² x dài 120m²

tọa lạc tại ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, huyện An Phú (nằm ngoài giấy CNQSDĐ của ông Hoánh) cho ông Gấm. Trị giá tài sản tranh chấp khoảng: 50.000.000 đồng

Theo Biên bản hòa giải ngày 23/6/2023 nguyên đơn Gấm có yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện theo đó: Theo đơn khởi kiện ông Gấm yêu cầu bị đơn trả lại phần đất ngang 2 m, dài 120 m (khoảng 240m²). Nay ông Gấm rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu xác định lấn qua ông Gấm chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 70m (khoảng 140m²) và đề nghị Tòa án cho thẩm định và đo đạc hiện trạng để xác định đất vì phía bị đơn ông Hoánh đã có giấy đỏ năm 1994.

Ngày 24/09/2024, ông Nguyễn Văn Gấm có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất theo bản vẽ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 26/8/2024 (được trích đo từ bản đồ số 25, thửa 33, 189, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 43, 44) là phần đất có bản vẽ đo đạc hiện trạng kèm theo. Ông Gấm xác định hiện tại không tranh chấp phần đất này nên xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này.

Bị đơn ông Trần Văn Kiêm trình bày và đại diện cho bà Chiêu trình bày: Phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00813QSDĐ/IL do UBND huyện An Phú cấp ngày 09/03/1994 mang tên Trần Văn Hoánh diện tích 13642m² đất tọa lạc tại ấp 02, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang (khoảng ngang phía trước 60 m², ngang phía sau 65m² chiều dài hơn 200 m², có giấy CNQSDĐ năm 1994). Phần đất nguyên đơn ông Gấm yêu cầu đòi lấy ngang 2m², dài 70m² là phần đất dư trong quyền sử dụng đất của ông Hoánh do trước đây vào khoản trước năm 1990 ông Hoánh có cho ông Nguyễn Văn Tổ -1936 (đã chết) cùng chung cư ngụ đào đường nước để chạy phục vụ cho sản xuất nông nghiệp một số diện tích đất xung quanh đến khi đường nước đất bờ sông bị sụp mới trả lại cho gia đình ông Hoánh, cho nên phần đất do dư là do chưa được kê khai vào quyền sử dụng đất của ông Hoánh nay ông Kiêm không đồng ý việc kiện của phía ông Gấm. Phần đất ông Hoánh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay đề nghị Tòa án cho tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc lại hiện trạng để xác định đất của ông Hoánh, để ổn định cho anh em ông canh tác và cấp giấy.

Đồng bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Chiêu, ông Trần Văn Hạnh, ông Trần Văn Kiêm, bà Trần Thị Hồng, bà Trần Thị Đào, ông Trần Văn Mận, bà Trần Thị Ngọt, bà Trần Thị Ngon, ông Trần Văn Lắm, ông Trần Văn Cam dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham dự các phiên hòa giải cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình nên xem như các ông bà từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Kết quả thu thập chứng cứ:

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2024 của Tòa án An Phú thể hiện: loại đất nông nghiệp có 03 căn nhà của Lê Văn Phước, Nguyễn Hoàng Sâm, Nguyễn Văn Hiếu .

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2023 của Tòa án An Phú thể hiện loại đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm tiếp giáp lộ 957. Phần đất tranh chấp nằm tiếp giáp 2 phía của tỉnh lộ 957, một phần đất đo đạc được đã tiến hành đo đạc, một phần chưa đo đạc được do ngập nước đoàn đo đạc sẽ tiến hành đo đạc khi nước rút.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2023 của Tòa án An Phú thể hiện loại đất nông nghiệp, nằm ở hai phía đường 957, trên đất có 02 căn nhà của Lê Văn Phước và Nguyễn Hoàng Sâm

Bản vẽ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú lập ngày 03/03/2025 thể hiện phần đất tranh chấp tại các điểm 30, 31, 14, 18 có diện tích 152,3 m² và 4, 5, 31, 30 có diện tích 15,3 m² là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm a khoản 1 Điều 198, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Gấm.

Buộc bà Nguyễn Thị Chiêu, ông Trần Văn Hạnh, ông Trần Văn Kiêm, bà Trần Thị Đào, ông Trần Văn Mận, ông Trần Văn Lắm, ông Trần Văn Cam, bà Trần Thị Ngọt, ông Trần Văn Ngon, bà Trần Thị Hồng, trả lại đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gấm, phần đất tại các điểm 30, 31, 14, 18 diện tích 152,3 m² theo bản vẽ đo đạc hiện trạng bổ sung ngày 03/03/2025 của Văn phòng đất đai chi nhánh An Phú.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gấm về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ngang 2 m, dài 120 m (khoảng 240m²).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gấm đối với phần đất theo bản vẽ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 26/8/2024 (được trích đo từ bản đồ số 25, thửa 33, 189, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 43, 44).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án căn cứ bản vẽ đo đạc hiện trạng bổ sung ngày 03/3/2025 của Văn phòng đất đai chi nhánh An Phú để xét xử.

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kiện nên đình chỉ đối với yêu cầu được rút lại.

Quá trình tố tụng Toà án cũng đã triệu tập hợp lệ các đồng bị đơn là hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoánh nhưng chỉ có ông Kiêm có mặt trình bày và đại diện cho mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Chiêu, tất cả những người còn lại đều vắng mặt, nên xem như từ bỏ quyền lợi về tố tụng và tranh tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Do đất tranh chấp tọa lạc tại xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang nên việc Tòa án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án bằng vụ kiện: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm ranh giới đất ” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp liên quan đến đất đai nên không xác định thời hiệu.

[4] Về nội dung: Kết quả đo đạc bổ sung ngày 03/3/2025 xác định vị trí tranh chấp là tại các điểm 30, 31, 14, 18 diện tích 152,3m² ông Gấm cho rằng là đất của ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả đo đạc thể hiện vị trí 30, 31, 14, 18 diện tích 152, 3 m² là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của bị đơn nhưng kết quả đo đạc lại thể hiện phần đất trên không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00813/IL do UBND huyện An Phú cấp ngày 03/3/1994 mang tên Trần Văn Hoánh.

Tại phiên toà hôm nay, ông Gấm xác định lại yêu cầu chỉ buộc phía bị đơn trả lại ranh đất tại các điểm 30, 31, 14, 18 diện tích 152,3m² để các bên được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn rút lại. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gấm về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ngang 2 m, dài 120 m (khoảng 240m²).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gấm đối với phần đất theo bản vẽ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 26/8/2024 (được trích đo từ bản đồ số 25, thửa 33, 189, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 43, 44). (đất bên đường phía đối diện với phần đất được giải quyết)

[9] Từ những căn cứ nêu trên thì Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc đồng bị đơn trả lại phần đất ranh đất vị trí 30, 31, 14, 18 diện tích 152, 3 m² (các cạnh 30-31 = 2,42m; 18-14=2.00m; 18-30=69,93m)

[10] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá, phần này nguyên đơn đã tự nguyện chịu nên không xem xét trong phần quyết định.

[11] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; đồng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm a khoản 1 Điều 198, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Gám.

Buộc bà Nguyễn Thị Chiều, ông Trần Văn Hạnh, ông Trần Văn Kiêm, bà Trần Thị Đào, ông Trần Văn Mận, ông Trần Văn Lắm, ông Trần Văn Cam, bà Trần Thị Ngọt, ông Trần Văn Ngon, bà Trần Thị Hồng trả lại đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gám, phần đất tại các điểm 30, 31, 14, 18 diện tích 152, 3 m² theo bản vẽ đo đạc hiện trạng bổ sung ngày 03/03/2025 của Văn phòng đất đai chi nhánh An Phú.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gám về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ngang 2 m, dài 120 m (khoảng 240m²).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Gám đối với phần đất theo bản vẽ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 26/8/2024 (được trích đo từ bản đồ số 25, thửa 33, 189, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 43, 44).

Về án phí: nguyên đơn được miễn án phí.

Ông Trần Văn Kiêm, bà Trần Thị Đào, ông Trần Văn Mận, ông Trần Văn Lắm, ông Trần Văn Cam, bà Trần Thị Ngọt, ông Trần Văn Ngon, bà Trần Thị Hồng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Bà Chiều và ông Hạnh là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí)

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (17.6.2025) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi