| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ TRÀ VINH**<br>**TỈNH TRÀ VINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 36/2025/DS-ST
Ngày: 26-3-2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (Ranh đất) và di dời tài sản".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Minh Thơ.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Cao Minh Sơn.

Bà Thạch Thị Mỹ Kim.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm An Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm T Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/3/2025 và ngày 26/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 334/2021/TLST-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất (Ranh đất) và di dời tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXXST-DS, ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 113, khóm 5, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn H:* Bà Trần Hoàng Q, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp Lò Ngò, xã Song Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021) (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1950 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Bà H Thị T, sinh năm 1985 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Kim T1, sinh năm 1951 (Có mặt).

3. Bà Kiên Thị S1, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn H trình bày và yêu cầu như sau:* Ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H Thị T đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích 89.6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Sau khi nhận chuyển nhượng đất với bà T xong, ông đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 539965, thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích 89.6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Quyền sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng giáp ranh với hộ bà Nguyễn Thị S thuộc thửa đất số 281. Khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T cho ông là toàn bộ diện tích đất 89.6m$^2$ đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nhưng khi giao đất thì không đủ mà hộ bà S đã lấn ranh đất của ông chiều ngang 01 mét, chiều dài 20 mét. Tổng diện tích hộ bà S lấn chiếm của ông là 20m$^2$. Ông đã nhiều lần yêu cầu hộ bà S trả lại cho ông phần diện tích đã lấn của ông nhưng bà S vẫn không trả.

Nay ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn H trả lại cho ông tổng diện tích đất 20m$^2$ (thực đo 17.6m$^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 89.6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Tại phiên tòa ngày 17/3/2025, ông Hậu yêu cầu khởi kiện bổ sung diện tích đất 29.5m$^2$ (Ký hiệu F) nhưng đến ngày 24/3/2025 ông Hậu có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với diện tích đất 29.5m$^2$ (Ký hiệu F).

*- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn H là bà Trần Hoàng Q trình bày và yêu cầu như sau:* Bà Q thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Hậu. Bà không có trình bày và yêu cầu gì bổ sung.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn H vắng mặt nhưng có lời trình bày và yêu cầu như sau:* Vào năm 2007, vợ chồng bà có tặng cho toàn bộ diện tích đất 89.6m$^2$ đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho con là bà T. Sau đó, thì thửa đất này được chuyển nhượng lại cho nhiều người. Việc ông Hậu khởi kiện vợ chồng bà trả lại cho ông Hậu diện tích đất 20m$^2$ là không đúng vì vợ chồng bà không có chuyển nhượng đất cho ông Hậu mà người chuyển nhượng cho ông Hậu là bà T. Việc ông T1 yêu cầu vợ chồng bà trả lại đất lấn chiến và tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông T1 là không đúng vì đất này của vợ chồng bà.

Nay ông Hậu yêu cầu vợ chồng bà trả lại cho ông Hậu tổng diện tích đất 20m$^2$ (Thực đo 17.6m$^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh thì vợ chồng bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Hậu. Ông T1 yêu cầu vợ chồng bà trả lại cho gia đình ông T1 phần đất đã lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông T1 thì vợ chồng bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim T1 trình bày và yêu cầu như sau:* Ông có thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.480m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh giáp ranh với Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 275m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 95.2m$^2$, loại đất ở đô thị tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại. Qúa trình sử dụng ông không có tranh chấp với ông Hậu, bà S, ông H. Sau khi Tòa án đo vẽ có kết quả ông mới biết đất của gia đình ông bị lấn chiếm nên ông mới yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình ông nên ông yêu cầu ông Hậu, bà S, ông H trả lại cho gia đình ông phần đất đã lấn chiếm là 8.6m$^2$ nằm trong tổng diện tích đất 2.480m$^2$, thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông. Tại phiên tòa ngày 26/3/2025, ông T1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối vớiông Hậu, bà S, ông H trả lại cho gia đình ông phần đất đã lấn chiếm là 8.6m$^2$ nằm trong tổng diện tích đất 2.480m$^2$, thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và tháo dỡ tài sản trên đất đã lấn chiếm trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiên Thị S1 có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai và yêu cầu như sau:* Bà S1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T1. Bà không có trình bày và yêu cầu gì bổ sung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Thị T có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai và yêu cầu như sau:* Bà không có chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích 89.6m$^2$, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho ông Hậu mà chuyển nhượng là chuyển nhượng cho ông Lưu Chấn Phi nhưng hợp đồng chuyển nhượng lại ghi bên nhận chuyển nhượng là ông Hậu thì bà cũng không rõ vì đất này mẹ bà cho bà nhưng bà không sử dụng nên mẹ bà chuyển nhượng lại cho người khác là ông Phi nên bà chỉ ký tên chuyển nhượng không xem lại chuyển nhượng cho ai nhưng thời điểm đó ông Hậu là người đi làm giấy chuyển nhượng còn việc bà chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho ông Hậu là đúng còn chuyển nhượng giá tiền bao nhiêu thì bà không nhớ. Chuyển nhượng nhận đủ tiền rồi còn chuyển nhượng diện tích bao nhiêu thì bà không biết vì chuyển nhượng theo thực tế diện tích đất. Việc chuyển nhượng không có đo đạc lại diện tích đất mà thực tế chuyển nhượng là chuyển nhượng trên phần

đất thực tế đang hiện hữu chứ không chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2016 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh diện tích 89.6m$^2$ là cho phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chứ chuyển nhượng là chuyển nhượng đất thực tế đang có. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, nhà của bà S, ông H đã có xây dựng trên 30 năm. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu và ý kiến gì vì bà đã chuyển nhượng đất và đã giao đất nhận đủ tiền chuyển nhượng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, đương sự tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc thửa đất 280, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 89.6m$^2$ (Thực đo 39.5m$^2$) và thửa 281, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 95.2m$^2$ (Thực đo 98.7m$^2$) trước khi tách thửa đều thuộc thửa 115, tổng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 184.8m$^2$, do bà S nhận chuyển nhượng từ ông Quì. Hộ bà S đã được Ủy ban nhân dân thị xã Trà Vinh (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2004. Khi tách thửa thì tách trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc lại. Khi bà S, ông H tặng cho thửa 280, diện tích 89.6m$^2$ cho bà T thì theo lời trình bày của bà S và bà T thì đã xác định ranh thực tế, có cắm cọc trụ đá làm ranh rõ ràng. Phần đất tranh chấp thuộc thửa 280, ký hiệu A (Theo sơ đồ khu đất ban hành kèm theo Công văn số: 1043/CNTPTV ngày 27/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Trà Vinh) do bà S, ông H sử dụng ổn định và xây nhà trên đất trên 30 năm nay. Năm 2017, khi ông Hậu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Tại phiên tòa ông Hậu thừa nhận chỉ giao dịch nhận chuyển nhượng diện tích 89.6m$^2$ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc, kiểm tra và mời chính quyền địa phương chứng kiến việc kiểm tra diện tích đất, giao đất. Do đó, khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Hậu mới phát hiện diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích thực đo không giống nhau, không đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 280 thì ông Hậu khai nhận chỉ giao dịch trực tiếp với bà T, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà S và ông H có tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất và có đồng ý chuyển nhượng luôn phần diện tích đất tranh chấp 17.6m$^2$ cho ông Hậu. Do đó, việc ông Hậu yêu cầu bà S, ông H trả lại phần diện tích 17.6m$^2$ là không có căn cứ chấp nhận. Từ những nhận định nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 202 Luật đất đai 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý

và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hậu về việc buộc bà S, ông H phải di dời tài sản trên đất trả lại diện tích 17.6m$^2$ (Ký hiệu A theo sơ đồ khu đất, kèm theo Công văn số 1043/CNTPTV ngày 27/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Trà Vinh) nằm trong tổng diện tích 89.6m$^2$, thuộc thửa số 280, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho ông Hậu. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1 về việc yêu cầu bà S, ông H phải di dời tài sản, trả lại phần đất có ký hiệu C diện tích 7.5m$^2$ và phần đất có ký hiệu B diện tích 1.1m$^2$ (Theo vị trí sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo Công văn số 1043/CNTPTV ngày 27/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Trà Vinh).

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Hậu phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà S, ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng bà S, ông H vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà T, bà S1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Ông Hậu yêu cầu bà S, ông H trả lại đất cho ông Hậu. Ông T1 yêu cầu ông n Hậu, bà S, ông H trả lại đất và di dời tài sản cho ông T1. Xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (Ranh đất) và di dời tài sản". Bị đơn bà S, ông H và đất tranh chấp đều ở thành phố Trà Vinh. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Hậu yêu cầu bà S, ông H trả lại cho ông Hậu diện tích đất 20m$^2$ (Thực đo 17.6m$^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 89,6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[2.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2022, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2024 và Công văn số: 1043/CNTPTV, ngày 27/7/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Trà Vinh và sơ đồ khu đất, thì diện tích đất tranh chấp 20m$^2$ (Thực đo 17.6m$^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí tứ cận như sau:

* Ký hiệu A.

- Hướng Bắc giáp ký hiệu F thuộc thửa 280 có số đo 19.59m.

- Hướng Nam giáp ký hiệu G thuộc thửa 280 có số đo 19.49m.

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 0.90m.

- Hướng Tây giáp ký hiệu B thuộc thửa 615 có số đo 0.90m.

[2.2] Tại biên bản định giá tài sản ngày 31/12/2024, thì đất tranh chấp có giá 5.000.000 đồng/$m^2$ và thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh có tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm có: Hàng rào phía trước giáp lộ đang, có kết cấu: Lưới B40, trụ bê tông, cốt thép, chiều ngang 0.9m, chiều cao 2.1m, có giá 76.734 đồng; hàng rào nằm trên phần ký hiệu A giáp phần còn lại của thửa 280, có kết cấu: Lưới B40, trụ bê tông, cốt thép, chiều dài 6.9m, chiều cao 2.1m, có giá 588.294 đồng; hàng rào phía sau nằm trên phần ký hiệu A giáp phần còn lại của thửa 280, có kết cấu: Kẽm gai, chiều dài 6.2m, chiều cao 1.8m, có giá 395.064 đồng; hàng rào phía sau nằm trên phần ký hiệu B, có kết cấu: Kẽm gai, trụ bê tông, chiều dài 1.31m, chiều cao 1.8m, có giá 83.544 đồng; hàng rào ngang phía sau nằm trên phần ký hiệu B, có kết cấu: Kẽm gai, trụ bê tông, chiều ngang 0.5m, chiều cao 1.8m, có giá 31.860 đồng; Mái che trên phần đất ký hiệu A (Phía trước nhà), có kết cấu: Đỡ bằng thép, mái tole ngang (0.2 + 0.4), chiều dài 1.7m, có giá 164.042 đồng.

[2.3] Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, sơ đồ khu đất, biên bản định giá tài sản các đương sự thống nhất không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

[2.4] Ông Hậu yêu cầu bà S, ông H trả lại cho ông Hậu diện tích đất 20$m^2$ (Thực đo 17.6$m^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 89.6$m^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Xét, nguồn gốc đất tranh chấp là của bà S, ông H tặng cho bà T vào năm 2008 đến năm 2016 bà T chuyển nhượng lại cho ông Hậu. Khi bà T được bà S, ông H tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T không có đo đạc lại diện tích đất thực tế bà T được bà S, ông H tặng cho. Quá trình quản lý, sử dụng từ khi bà T được tặng bà S, ông H tặng cho đến năm 2016 bà T chuyển nhượng lại cho ông Hậu cũng không có đo đạc, kiểm tra lại diện tích đất thực tế so với diện tích đất bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Hậu được thực hiện trên mặt pháp lý là thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn về mặt thực tế diện tích đất chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì các bên không biết và sự việc này được ông Hậu, bà T thừa nhận. Khi thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T xong một thời gian sau ông Hậu mới kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất thì ông Hậu nhận thấy diện tích đất thực tế với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ thiếu diện tích đất 20$m^2$ (Thực đo 17.6$m^2$) nên ông Hậu khởi kiện yêu cầu bà S, ông H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Trong khi đó, trước khi bà S, ông H tặng cho bà T quyền sử dụng đất của thửa đất 280 thì bà S, ông H đã xây dựng nhà trên đất, ở ổn định và sự việc này cũng được chính bà T xác nhận. Ranh đất giữa bà T với bà S, ông H và sau này là ông Hậu với bà S, ông H đã có cậm trụ ranh rõ ràng. Do đó, việc

ông Hậu yêu cầu bà S, ông H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 17.6m$^2$ là không có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Hậu không có yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do chuyển nhượng không đủ diện tích đất thực tế theo như giấy chứng nhận được cấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Hậu không có yêu cầu bà S, ông H trả lại cho ông Hậu diện tích đất 29.5m$^2$ (Ký hiệu F), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 89.6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2.4] Ông T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Hậu, bà S, ông H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 8.6m$^2$ nằm trong tổng diện tích đất 2.480m$^2$, thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và di dời tài sản trả lại đất cho ông. Tại phiên tòa ngày 26/3/2025, ông T1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Việc ông T1 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện và không trái đạo đức xã hội. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1 về việc yêu cầu ông Hậu, bà S, ông H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 8.6m$^2$ nằm trong tổng diện tích đất 2.480m$^2$, thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và di dời tài sản trả lại đất cho ông T1.

[3] Về án phí: Ông Hậu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin là 8.689.674 đồng. Nguyên đơn ông Hậu phải chịu 8.689.674 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Hậu đã nộp nên ông Hậu được nhận lại số tiền 1.310.326 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hậu là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 202 Luật đất đai 2013 (Sửa đổi, bổ sung năm 2018).

Căn cứ 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 nguyên đơn ông Nguyễn H yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn H trả lại cho ông Hậu diện tích đất 20m$^2$ (Thực đo 17.6m$^2$), thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 89,6m$^2$, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Kim T1 yêu cầu ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 8.6m$^2$ nằm trong tổng diện tích đất 2.480m$^2$, thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 39, loại đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 8, Phường A, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và di dời tài sản trả lại đất cho ông T1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí ông Hậu đã nộp theo biên lai thu số 0007345 ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh thu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và cung cấp thông tin: 8.689.674 đồng *(Tám triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi bốn đồng)*. Nguyên đơn ông Nguyễn H phải chịu 8.689.674 đồng *(Tám triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi bốn đồng)* nhưng được cấn trừ vào số tiền 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Hậu đã nộp nên ông Hậu được nhận lại số tiền 1.310.326 đồng *(Một triệu, ba trăm mười nghìn, ba trăm hai mươi sáu đồng)*, nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh

5. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TP. Trà Vinh;
- Chi cục THADSTP. Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Minh Thơ**