

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VỊ THỦY  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 32/2023/DS-ST

Ngày: 24-8-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*

*Và yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Trần Thị Bé Ngọc

Bà Nguyễn Thị Tua

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 24 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản, công trình kiến trúc trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2023/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị T, sinh năm: 1945; Địa chỉ: Ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

**Đại diện theo ủy quyền của bà T:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Hồ Thị T:** Luật sư Trần Văn Đ, Văn phòng luật sư Trần Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Phan Thị P, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

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

+ Phan Văn M, sinh năm: 1970 (con bà Nguyễn Thị Nh); Địa chỉ: Ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

+ Phan Thị D (con bà Nguyễn Thị N); Địa chỉ: Ấp 6, xã Vĩnh Thuận Đông, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Phan Thị Tâm; Địa chỉ: Ấp VT, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà T là anh Nguyễn Văn Hùng trình bày:* Nguồn gốc phần đất bà T đang sử dụng là của chồng bà T (ông Nguyễn Văn D) để lại, phần đất tại thửa 856, 854, tọa lạc tại ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Phần đất này hiện nay bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ranh đất giữa phần đất của bà T và đất của bà N (đã chết) mẹ của bà P đã được ông D và bà N trước đây còn sống đã thống nhất cắm trụ đá từ trên đến cuối. Năm 2014 giữa ông D và ông Ng phát sinh tranh chấp và khi Tòa án tiến hành xuống đo đạc thẩm định thì ông D và bà N đều khẳng định ranh giữa hai bên đã cắm trụ đá xong. Nay bà N đã chết, bà P là con của bà N đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này. Đầu năm 2022 bà P tự ý nhổ trụ đá đầu giáp Kênh xáng Nàng Mau, anh T có trình báo chính quyền địa phương thì chính quyền địa phương có mời các bên đến hòa giải và yêu cầu cắm lại trụ đá theo trước đây nhưng phía bà P không đồng ý. Khoảng tháng 10/2022 bà P tự ý xây hàng rào lấn sang qua phần đất của bà T chiều ngang đầu ngoài 02m; dài 128m; ngang đầu trong 00m. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, buộc phía bà P trả lại phần đất lấn chiếm, diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>, yêu cầu tháo dỡ hàng rào và các công trình lấn chiếm trả lại hiện trạng đất cho bà T.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Phan Thị P trình bày:* Cha mẹ bà P có 03 người con ruột là Phan Thị P; Phan Văn M và Phan Thị D; Bà Phan Thị Tâm là do bà N thấy hoàn cảnh khó khăn nên nhận về để nuôi. Phần đất bà P đang trực tiếp sử dụng và đang tranh chấp với bà T là của bà N, phần đất này hiện nay bà N vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp với phần đất của bà N là đất của bà Hồ Thị T, ranh giữa hai bên từ trước đến nay là hàng trụ đá do bà N và bà T, ông D cắm, ranh là 01 đường thẳng. Đến năm 2021 khi bà P xây nhà cho con trai thì mới phát hiện trụ đá phía trước bị thay đổi,

cắm qua phần đất của gia đình bà, ai nhổ trụ đá và cắm qua thì bà không biết, bà P có qua nói bà T nhổ trụ đá lại để hai bên cắm lại cho ngay vị trí cũ, nhưng bà T không đồng ý nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Giáp ranh với đất của bà T thì bà P có xây hàng rào, khi xây thì bà T và bà P có cự cãi với nhau. Nay bà P cũng yêu cầu Tòa án phóng ranh thẳng đúng theo ranh trước đây hai bên đã thỏa thuận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Văn M trình bày:* Ông M là con ruột của bà N, đối với phần đất bà T đang kiện bà P thì ông M cũng thống nhất theo lời trình bày của bà P, không trình bày gì thêm.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị D trình bày:* bà là con ruột của bà N, đối với phần đất bà T đang kiện bà P thì bà cũng thống nhất theo lời trình bày của bà P, không trình bày gì thêm.

*Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị T trình bày:* Bà được bà N nhận nuôi từ nhỏ, nay đối với phần đất bà T đang kiện bà P thì bà cũng thống nhất theo lời trình bày của bà P, không trình bày gì thêm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - luật sư Trần Văn Đ trình bày:* Đối chiếu diện tích đất mà bà N và bà T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất mà hai bên đang sử dụng thực tế thì phần đất hiện nay bà T đang sử dụng còn thiếu; bà P sử dụng dư (chưa tính phần diện tích đất đang tranh chấp). Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 20/10/2022 (Bút lục:20) của Ủy ban nhân dân xã VT thì thời điểm bà P làm hàng rào và mái che thì phía gia đình bà T có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương nhưng phía bà P vẫn cố tình xây dựng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T, buộc bà P giao trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế là 11,9m<sup>2</sup>. Buộc bà P tháo dỡ, di dời một phần hàng rào diện tích 9.4m<sup>2</sup>; một phần mái che diện tích 1,8m<sup>2</sup> trả lại hiện trạng đất cho bà T; Đối với một phần nhà chính diện tích 0.5m<sup>2</sup> thì phía nguyên đơn đồng ý để bà P được tiếp tục ổn định sử dụng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên

toà hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị T, buộc bà P giao trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế là 11,9m<sup>2</sup>. Buộc bà P tháo dỡ, di dời một phần hàng rào diện tích 9.4m<sup>2</sup>; một phần mái che diện tích 1,8m<sup>2</sup> trả lại hiện trạng đất cho bà T; Đối với một phần nhà chính diện tích 0.5m<sup>2</sup> thì phía nguyên đơn đồng ý để bà P được tiếp tục ổn định sử dụng nên không xem xét.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thị T và Phan Thị D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy căn cứ vào điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn Hồ Thị T để yêu cầu bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất lấn chiếm, phần đất và công trình kiến trúc tọa lạc tại ấp 2, xã VT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Vì vậy đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản, công trình kiến trúc trên đất”, căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu bà P trả lại phần đất đã lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất lấn chiếm; Bị đơn không thống nhất cho rằng bà đang sử dụng đất và xây dựng công trình trên phần đất mà bà N được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 55m<sup>2</sup>; Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế 11.9m<sup>2</sup>. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã phối hợp với cơ quan chuyên môn cùng sự chứng kiến của các đương sự tiến hành đo đạc, thẩm định

phần tài sản, công trình kiến trúc trên đất đang tranh chấp, hai bên cùng thống nhất phần tài sản tọa lạc trên phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 65/SHC ngày 20/4/2023 của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi Trường Sông Hậu để giải quyết vụ án, phần đất các bên đang sử dụng cụ thể như sau:

Phần đất bà Hồ Thị T đang sử dụng ổn định tại thửa 854,855,856 thể hiện tại vị trí (I) có diện tích  $5051.4m^2$  (đã trừ phần đất bà T bà ông Ng chưa thống nhất ranh là  $110,8m^2$ ); Diện tích đất bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $6.123m^2$ ; Như vậy, bà T đang sử dụng thiếu  $1.071.6m^2$ .

Phần đất bà Phan Thị P đang sử dụng ổn định tại thửa 1111, 1110 thể hiện tại vị trí (III) có diện tích  $3049,7m^2$ ; Diện tích đất bà N (mẹ ruột bà P) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $2961m^2$ ; Như vậy, bà P đang sử dụng dư  $88,7m^2$ .

Phần đất các bên đang tranh chấp thể hiện tại vị trí (II) có diện tích  $11,9m^2$ .

Trên phần đất  $0.5m^2$  phần nhà chính;  $9,4m^2$  hàng rào và  $1,8m^2$  mái che của bà Phan Thị P.

[4.3] Tại phiên tòa các đương sự không có khiếu nại trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên.

[4.4] Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận thời điểm bà Nguyễn Thị N còn sống; khi đó bà N và ông D, bà T đã thỏa thuận cắm trụ đá làm ranh giữa các bên, tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định tài sản xác định phía trước giáp đường nhựa, giữa hai bên có 01 trụ đá, nguyên đơn cho rằng trụ đá phía trước giáp lộ hiện đã bị phía bà P nhổ và cắm qua phần đất của bà; bà P cho rằng không nhổ trụ đá, yêu cầu tòa án căn cứ vào trụ đá trên để xác định ranh đất giữa hai bên; Đối với trụ đá phía cuối đất thì hai bên thống nhất không tranh chấp.

[4.5] Hội đồng xét xử xét thấy vào năm 2013 giữa ông Lê Văn Ng và ông Nguyễn Văn D có phát sinh tranh chấp ranh đất và được Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy giải quyết bằng bản án số 78/2013/DS-ST ngày 15/7/2013, sau đó vụ án trên có kháng cáo được chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang để giải quyết; Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang giải quyết đã phối hợp với công ty ACB để thẩm định lại phần đất đang tranh chấp giữa các bên. Căn cứ vào sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2021 của công ty ACB thể hiện phần đất của ông D giáp bà N là trụ đá, kéo ngang từ trụ đá về phần đất của ông D có chiều ngang 33.30m; đối chiếu với mảnh trích đo địa chính số 65/SHC ngày 20/4/2023 của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi Trường Sông Hậu thì hiện tại chiều ngang phần đất bà T đang sử dụng ổn định 31.62m (thiếu 1,68m), nếu cộng phần đất chiều ngang đang tranh

chấp 1,26m thì bà T sử dụng thiếu 0.42m.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 964372 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 13/12/2007 thì chiều ngang giáp lề lộ 11.4m; đối chiếu diện tích đất thực tế bà T đang sử dụng 11.76m (dư 0.36m) nếu cộng thêm chiều ngang phần đất đang tranh chấp 1,26m thì bà P sử dụng dư chiều ngang 1.62m.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định về ranh giới giữa các bất động sản như sau: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*; Tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT như sau: *“Ranh, giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp Giấy chứng nhận, bản án của tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất”*.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc nguyên đơn Hồ Thị T khởi kiện cho rằng bị đơn Phan Thị P lấn sang đất của bà T là có căn cứ.

[4.6] Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thì trên phần đất đang tranh chấp 11.9m<sup>2</sup> có một phần nhà chính diện tích 0.5m<sup>2</sup> kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông; 01 phần hàng rào diện tích 9,4m<sup>2</sup> kết cấu khung cột bê tông cốt thép, chân xây tường 10, trên khung lưới B40; Một phần mái che diện tích 1.8m<sup>2</sup> kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, nền gạch bông;

Theo kết luận định giá của cơ quan chuyên môn: Phần đất diện tích 11.9m<sup>2</sup> có giá trị 5.212.200 đồng; Công trình xây dựng trên đất có giá trị là 4.781.000 đồng.

Căn cứ vào biên bản hòa giải của UBND xã VT (BL:20) thì thời điểm bên bà P xây dựng hàng rào thì bên bà T có ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương nhưng phía bà P vẫn tiếp tục xây dựng. Tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý để bên bà P tiếp tục ổn định 01 phần nhà chính có diện tích 0.5m<sup>2</sup>, xét thấy sự tự nguyện trên của nguyên đơn có lợi cho phía bà P nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với 01 phần hàng rào và 01 phần mái che trên phần đất tranh chấp; Xét thấy giá trị 01 phần hàng rào và 01 phần mái che nhỏ hơn so với giá trị quyền sử dụng đất, phần công trình xây dựng là 01 phần độc lập, nếu tháo dỡ cũng không làm hư hỏng đến các phần còn lại, do đó buộc phía bà P tháo dỡ 1 phần hàng rào diện tích 9.4m<sup>2</sup> và 01 phần mái che diện tích 1.8m<sup>2</sup> trả lại hiện trạng đất cho bà T.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Chi phí đo đạc thẩm định và trích lục hồ sơ: Nguyên đơn đã nộp 8.131.000<sup>d</sup> (*Tám triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng*). Buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000<sup>d</sup> (*Ba trăm nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, Điều 241, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 170 luật đất đai; Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T.

1.1. Buộc bị đơn Phan Thị P trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 11.4m<sup>2</sup>, bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ di dời 1 phần hàng rào diện tích 9.4m<sup>2</sup> và 01 phần mái che diện tích 1.8m<sup>2</sup> trả lại hiện trạng đất cho bà T (có lược đồ kèm theo).

1.2. Chấp nhận tự nguyện của nguyên đơn Hồ Thị T cho bị đơn Phan Thị P được tiếp tục ổn định sử dụng diện tích 0.5m<sup>2</sup> ( trên đất là một phần nhà chính do bị đơn xây dựng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Phan Thị P phải chịu 300.000<sup>d</sup> (*ba trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí do người cao tuổi nên không xem xét.

3. Chi phí đo đạc thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ: Nguyên đơn đã nộp 8.131.000<sup>d</sup> (*Tám triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng*). Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩ Thủy, tỉnh Hậu Giang.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.*

4. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24-8-2023). Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị Tâm, Phan Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

**Nơi Nhận:**

- VKSND huyện Vị Thủy;
- THADS huyện Vị Thủy;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

đã ký

**Đào Thị Thủy**