

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦU KÈ
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày: 10-9-2024

V/v tranh chấp Quyền sử dụng
đất (ranh đất), yêu cầu di dời tài
sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU KÈ, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thành Tú.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thúy Phượng.

Ông Đặng Lễ Nghi.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Đức Trọn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè tham gia phiên tòa:** Ông Thạch Sấm Át - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2023/TLST – DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất (ranh đất), yêu cầu di dời tài sản trên đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Út G, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Út G: Luật sư Nguyễn Xuân T - Văn phòng Luật sư Giang Minh Châu thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T

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

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1962. (có mặt)

2. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1977. (có mặt)

3. Bà Trần Thị Thúy D, sinh năm 1979. (vắng mặt)

4. Chị Tạ Thị Diễm M, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T.

Bà Trần Thị Thúy D, chị Tạ Thị Diễm M ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Lê Thị Út G và bà Trần Thị Kim C theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2023

5. Chị Trần Thị Thúy T, sinh năm 1998. (vắng mặt)

6. Chị Trần Thúy A, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T.

Chị Trần Thị Thúy T, chị Trần Thúy A ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Văn Đ theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023.

7. Ông Lưu Phước S, sinh năm 1968. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 4 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 31 tháng 5 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Lê Thị Út G là nguyên đơn trình bày:

Bà có thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m², đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2007, thửa đất này có nguồn gốc là của cha, mẹ bà để lại cho bà, sau khi cha, mẹ bà chết bà làm thủ tục thừa kế đến ngày 01/11/2007 bà được Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này giáp với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 4, diện tích 9050m², theo tài liệu đo đạc năm 1992 có nguồn gốc là của ông Trần Văn X tặng cho ông Trần Văn Đ. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Đ lấn sang phần đất của bà nên phát sinh tranh chấp. Phần diện tích đất tranh chấp trước đây là đường đi công cộng cho bà con khu vực, năm 2002 nhà nước mượn mặt bằng để làm công trình cống Mỹ Văn, sau khi nhà nước làm xong cống Mỹ Văn trả lại đất, tuy nhiên bà con không đi đường đó nữa, mà chỉ còn hộ gia đình ông Đ đi lối đi này. Bà không nhớ thời gian nào, trên 10 năm ông Đ đổ đường đal, bà cũng không có ngăn cản gì. Năm 2022, ông Đ xây dựng hàng rào trên đất từ đó cho đến nay và vẫn sử dụng lối đi này để đi ra đường lộ nhựa.

Trước đây bà vẫn để cho ông Đ đi lối đi này, tuy nhiên ông Đ cứ lấn sang đất của bà hiện nay đã lấn đến sát mép nhà sau của bà, nên bà yêu cầu ông Đ trả lại toàn bộ diện tích đất, di dời đường bê tông, tuy nhiên hiện nay ông Đ không còn lối đi nào khác thì xin ông S để đi nhờ, tuy nhiên phải lấp mương nước mới đi được. Trong trường hợp ông S không cho mở lối đi thì bà đồng ý tiếp tục cho gia đình ông Đ đi nhờ, nhưng bà không đồng ý tách thửa ra cho ông Đ.

Trước đây trong đơn khởi kiện bà Lê Thị Út G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè xem xét giải quyết buộc ông Trần Văn Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình trên đất là hàng rào, lộ đal để trả lại cho bà G phần đất chiều

ngang 2,0m, chiều dài 30,6m, tổng diện tích đất là 61,2m², thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m², đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T.

Sau khi có kết quả thẩm định, bà có nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Trần Văn Đ phải trả thêm diện tích đất là 51,7m² đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m², đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T, tổng cộng diện tích bà yêu cầu ông Trần Văn Đ phải trả là 112,9m². Yêu cầu di dời tất các loại tài sản trên đất (bao gồm cây trồng và đường bê tông).

Nay tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa bà thống nhất chỉ yêu cầu ông Đ trả lại cho bà phần đất tương ứng với các phần ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (C) diện tích 26,3m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (G) diện tích 22,1m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m², tổng cộng diện tích là 63,6m². Đối với các phần đất còn lại ký hiệu ký hiệu (B) diện tích 0,6m², ký hiệu (L) diện tích 7,4m², ký hiệu (E) diện tích 5,8m², ký hiệu (D) diện tích 4,4m², ký hiệu (F) diện tích 30,7m² thì bà xin rút lại và không yêu cầu nữa. Yêu cầu ông Đ phải di dời tất các loại tài sản trên đất (bao gồm cây trồng và công trình trên đất là hàng rào, đường bê tông).

Bà G thống nhất kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp ngày 15/11/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tài sản trên đất đến nay không có phát sinh gì thêm.

Ông Trần Văn Đ là bị đơn trình bày:

Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích 8910m² và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,5m² cả 02 thửa đất trên đều đã được Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nguồn gốc của 02 thửa đất trên là của dựng rễ của ông là ông Trần Văn X được Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/1994 theo tài liệu đo đạc năm 1992 là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 4, diện tích 9050m² ông sống chung với ông Trần Văn X từ nhỏ cho đến lớn, năm 1992 ông Mưu đã cho ông quản lý sử dụng phần đất này ông có cải tạo đất để làm vườn, giáp thửa đất này là thửa đất của ông Lê Văn Hóa (cha ruột bà Giữ) quản lý sử dụng, ông có trồng hàng bạch đằng cách ranh đất khoảng 2 mét do lúc này là đường đi công cộng nên ông chừa lại ranh để bà con đi, đến năm 2000 nhà nước có mượn mặt bằng để làm công trình cống Mỹ Văn có bồi thường cho ông 21 cây bạch đằng này. Hiện nay gia đình ông đã rào lại, một phần là đất trồng, 01 phần là đường bê tông, năm 2006 ông Mưu làm thủ tục tặng cho ông thửa 304 trên nên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách ra làm 02 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích 8910m² và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,5m².

Đối với phần diện tích đất tranh chấp với bà Lê Thị Út G trước đây là lối đi công cộng, ông không biết có từ khi nào chỉ nhớ khi ông còn nhỏ thì đã có đường đi này, đến năm 2005, bà Lê Thị Út G xây dựng nhà nên mất đường đi này, nên người dân khu vực đó không đi đường này nữa mà đi đường ngang phía trước nhà

bà Lê Thị Út G, cách nay khoảng 05 năm nhà nước làm lộ đāl như hiện nay. Đối với đường đi cũ (phần đất tranh chấp) do nhà của ông nằm phía sau nhà bà Lê Thị Út G nên vẫn phải sử dụng đường đi này, năm 2013 ông có đổ đường bê tông để đi ra lộ nhựa và hiện nay chỉ có gia đình ông sử dụng đường đi này.

Nay bà Lê Thị Út G yêu cầu ông Đ trả lại cho bà G phần đất tương ứng với các phần ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (C) diện tích 26,3m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (G) diện tích 22,1m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m², tổng cộng diện tích là 63,6m². Yêu cầu di dời tất các loại tài sản trên đất (bao gồm cây trồng và công trình trên đất là hàng rào, đường bê tông) thì ông không đồng ý do quá trình sử dụng đất ông không có lần ranh đất gì của bà G.

Ông không thống nhất kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp ngày 15/11/2023 tuy nhiên ông không có yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định lại. Tài sản trên đất đến nay không có phát sinh gì thêm.

Bà Lê Thị Út G và bà Trần Thị Kim C là người nhận ủy quyền tham gia tố tụng của bà Trần Thị Thúy D, chị Tạ Thị Diễm M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Trần Thị Thúy D, chị Tạ Thị Diễm M thống nhất với lời trình bày của bà G, không bổ sung gì thêm.

Ông Trần Văn Đ là người nhận ủy quyền tham gia tố tụng của chị Trần Thị Thúy T, chị Trần Thúy A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Chị Trần Thị Thúy T, chị Trần Thúy A thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không bổ sung gì thêm.

Bà Lê Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Sau khi phân tích nội dung vụ án, vị Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn Đ trả lại cho bà Lê Thị Út G phần đất tương ứng với các phần ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (C) diện tích 26,3m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (G) diện tích 22,1m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m², tổng cộng diện tích là 63,6m². Đối với các phần đất còn lại ký hiệu ký hiệu (B) diện tích 0,6m², ký hiệu (L) diện tích 7,4m², ký hiệu (E) diện tích 5,8m², ký hiệu (D) diện tích 4,4m², ký hiệu (F) diện tích 30,7m² thì bà Lê Thị Út G không yêu cầu nữa. Yêu cầu ông Đ phải di dời tất các loại tài sản trên đất (bao gồm cây trồng và công trình trên đất là hàng rào, đường bê tông).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Kè phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thì các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự và Điều 166, 170 Luật Đất đai; 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 để xét xử theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Út G phần diện tích đất đã lấn chiếm có các ký hiệu như sau: ký hiệu (C) diện tích $26,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích $2624,0\text{m}^2$. Đối với phần đất ký hiệu (G) diện tích $22,1\text{m}^2$ (hiện trạng là đường bê tông) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích $2624,0\text{m}^2$ mặc dù phần đất trên thuộc thửa đất số 76 của bà Lê Thị Út G tuy nhiên đây là lối đi duy nhất của gia đình ông Đ do đó đề nghị công nhận phần đất ký hiệu (G) diện tích $22,1\text{m}^2$ cho ông Trần Văn Đ buộc ông Đ phải hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp có diện tích ký hiệu (G) diện tích $22,1\text{m}^2$ cho phía nguyên đơn. Đối với các loại tài sản khác trên đất: Buộc ông Trần Văn Đ phải di dời: 01 cây mù u loại D, 01 cây cao trên 04 năm tuổi, 01 cây mai vàng ; hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép diện tích $18,9\text{m} \times 1,5\text{m} = 28,35\text{m}^2$ do ông Đ xây dựng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu (A) diện tích $9,5\text{m}^2$, ký hiệu (H) diện tích $2,8\text{m}^2$, ký hiệu (K) diện tích $2,9\text{m}^2$ thuộc thửa 51. Đối với các phần đất ký hiệu ký hiệu (B) diện tích $0,6\text{m}^2$, ký hiệu (L) diện tích $7,4\text{m}^2$, ký hiệu (E) diện tích $5,8\text{m}^2$, ký hiệu (D) diện tích $4,4\text{m}^2$, ký hiệu (F) diện tích $30,7\text{m}^2$ do bà Lê Thị Út G xin rút lại và không yêu cầu nữa nên đề nghị HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về án phí: Buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Lê Thị Út G khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Đ phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo khảo sát đo đạc thực tế tương ứng với các phần ký hiệu (A) diện tích $9,5\text{m}^2$, ký hiệu (C) diện tích $26,3\text{m}^2$, ký hiệu (H) diện tích $2,8\text{m}^2$, ký hiệu (G) diện tích $22,1\text{m}^2$, ký hiệu (K) diện tích $2,9\text{m}^2$, tổng cộng diện tích là $63,6\text{m}^2$. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định tranh chấp là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất (ranh đất), yêu cầu di dời tài sản trên đất.”

Về thủ tục tố tụng: Xét thấy người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Phước S vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông S.

[2] Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Qua thu thập chứng cứ xác định: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m², đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sổ phát hành AK 636551, số vào sổ H00884 cho hộ bà Lê Thị Út G ngày 01/11/2007.

Đối với phần đất ông Trần Văn Đ đang sử dụng giáp ranh thửa đất số 76 của bà Lê Thị Út G có nguồn gốc là thửa 304, tờ bản đồ số 4, diện tích 9050m², loại đất 2L được UBND huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành B 549509 có số vào sổ 10030, cấp ngày 08/7/1994 cho ông Trần Văn X. Năm 2006, ông Trần Văn X tặng cho hộ ông Trần Văn Đ thửa đất 304, tờ bản đồ số 4 và được cấp đổi sang số liệu chính quy thành thửa đất số 51, 69 tờ bản đồ số 12. Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích 8910m² loại đất CLN được UBND huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AH 121058, số vào sổ H00257, cấp ngày 06/11/2006 cho hộ ông Trần Văn Đ và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,5m² loại đất ONT được UBND huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AH 121058, số vào sổ H00258, cấp ngày 06/11/2006 cho hộ ông Trần Văn Đ đến năm 2013, thửa đất được cấp đổi giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BM 994508, số vào sổ CH01724 cấp ngày 26/4/2013 cho hộ ông Trần Văn Đ.

Như vậy, các thửa đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không ai có khiếu nại gì về việc cấp giấy nên việc cấp giấy đổi với các thửa đất trên là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần diện tích theo kết quả khảo sát thực tế bao gồm: ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (C) diện tích 26,3m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (G) diện tích 22,1m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m², tổng cộng diện tích là 63,6m² mà ông Trần Văn Đ đã lấn chiếm, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập được xác định như sau:

Tại biên bản khảo sát, thẩm định thực tế đất tranh chấp ngày 15/11/2023 có chứng kiến của nguyên đơn và bị đơn, hai bên đã xác định vị trí, ranh đất của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện ý chí của các bên không ai bị ép buộc. Qua kết quả thẩm định của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè cung cấp theo công văn số Công văn số 185/CVCNHCK ngày 12/12/2023 và công văn số 248/CVCNHCK ngày 20/8/2024 thì phần đất tranh chấp ký hiệu (C) diện tích 26,3m² thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m² do hộ bà Lê Thị Út G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất ký hiệu (G) diện tích 22,1m² (hiện trạng là đường bê tông) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m² mặc dù phần đất trên thuộc thửa đất số 76 của bà Lê Thị Út

G tuy nhiên xét về quá trình quản lý, sử dụng phần đất, qua kết quả xác minh và các đương sự đều thừa nhận trước đây là lối đi chung của bà con trong khu vực, năm 2002 nhà nước làm công trình cống Mỹ Văn, sau khi nhà nước làm xong cống Mỹ Văn thì bà con không đi đường đó nữa, mà chỉ còn hộ gia đình ông Đ đi lối đi này. Khoảng năm 2013 ông Đ đổ đường đat, bà G cũng không có ngăn cản gì và hiện nay hộ gia đình ông Đ vẫn sử dụng lối đi này để đi ra đường lộ nhựa. Tòa án tiến hành xác minh những người khu vực gần đó, xác nhận ngoài lối đi này ra thì gia đình ông Trần Văn Đ không còn lối đi nào khác, ông Lưu Phước S không đồng ý cho ông Đ mở lối đi mới qua đất ông S. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”*. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ công nhận phần đất ký hiệu (G) diện tích 22,1m² cho ông Trần Văn Đ buộc ông Đ phải hoàn trả giá trị theo Hội đồng định giá đã định phần đất tranh chấp có diện tích ký hiệu (G) diện tích 22,1m² cho phía nguyên đơn. Từ những phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Út G phần đất ký hiệu (C) diện tích 26,3m² thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m². Công nhận cho ông Trần Văn Đ được quyền sử dụng phần diện tích đất có ký hiệu là hiệu (G) diện tích 22,1m² (hiện trạng là đường bê tông) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m². Đồng thời, ông Đ phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất trên cơ sở biên bản định giá ngày 15/11/2023 của Hội đồng định giá cho bà Lê Thị Út G bằng số tiền 3.381.300 đồng (22,1m² x 153.000đồng/m²) là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp có ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m², theo kết quả khảo sát phần đất trên là thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 12, diện tích 8910m² là thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần Văn Đ. Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G đối với phần diện tích đất có ký hiệu là (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m². Giao phần diện tích đất có ký hiệu (A) diện tích 9,5m², ký hiệu (H) diện tích 2,8m², ký hiệu (K) diện tích 2,9m² cho hộ ông Trần Văn Đ tiếp tục sử dụng.

Đối với tài sản trên đất: Tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp đã được thẩm định, định giá vào ngày 15/11/2023, các đương sự thống nhất với kết quả thẩm định, định giá và không có yêu cầu thẩm định, định giá lại. Theo biên bản thẩm định, trên phần đất tranh chấp có: 01 cây mù u loại D, 01 cây cao trên 04 năm tuổi, 01 cây mai vàng; hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép diện tích 18,9m x 1,5m = 28,35m² do ông Đ xây dựng trên phần đất ký hiệu (C) diện tích 26,3m² thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m² của bà Lê Thị Út G. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Đ phải có nghĩa vụ di dời để trả lại đất cho bà G.

Đối với các phần đất ký hiệu ký hiệu (B) diện tích 0,6m², ký hiệu (L) diện tích 7,4m², ký hiệu (E) diện tích 5,8m², ký hiệu (D) diện tích 4,4m², ký hiệu (F) diện tích 30,7m² trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà G xin rút lại, xét thấy việc rút yêu cầu này của bà G là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp

với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của bà Lê Thị Út G.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự: Tổng chi phí thẩm định, định giá là 3.722.922 đồng (Ba triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn chín trăm hai mươi hai đồng). Do yêu cầu của bà Lê Thị Út G chỉ được chấp nhận một phần nên buộc bà Lê Thị Út G phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.240.974đ (Một triệu hai trăm bốn mươi đồng chín trăm bảy mươi bốn đồng). Buộc ông Trần Văn Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.481.948đ (Hai triệu bốn trăm tám mươi một nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng).

[4] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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: Buộc ông Trần Văn Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên, do ông Trần Văn Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí và được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Buộc bà Lê Thị Út G phải chịu tiền án phí đối với một phần yêu cầu không Đ chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tuy nhiên, do bà Lê Thị Út G là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí và được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí.

[5] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ phù hợp một phần nên HĐXX chỉ chấp nhận một phần ý kiến của vị Luật sư.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227, 228, 235, 244, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175, 176, khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G.

Buộc ông Trần Văn Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Út G phần đất tranh chấp diện tích 26,3m² (phần ký hiệu C) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2624,0m², đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T. (Có sơ đồ khu đất kèm theo)

Đối với tài sản trên phần đất ký hiệu C: Buộc ông Trần Văn Đ di dời 01 cây mù u loại D, 01 cây cao trên 04 năm tuổi, 01 cây mai vàng; hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép diện tích $18,9m \times 1,5m = 28,35m^2$

Công nhận cho ông Trần Văn Đ phần diện tích $22,1m^2$ (phần ký hiệu G), thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích $2624,0m^2$, đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T. *(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*

Ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Út G số tiền 3.381.300 đồng (Ba triệu ba trăm tám mươi một nghìn ba trăm đồng). Giao cho ông Trần Văn Đ được quản lý sử dụng đường bê tông trên phần ký hiệu G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út G đối với phần diện tích đất có ký hiệu (A) diện tích $9,5m^2$, ký hiệu (H) diện tích $2,8m^2$, ký hiệu (K) diện tích $2,9m^2$ thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 12, diện tích $8910m^2$ đất tọa lạc tại: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh T. *(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*. Giao phần diện tích đất có ký hiệu (A) diện tích $9,5m^2$, ký hiệu (H) diện tích $2,8m^2$, ký hiệu (K) diện tích $2,9m^2$ thuộc thửa 51 cho ông Trần Văn Đ sử dụng.

Đình chỉ yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại các phần đất ký hiệu (B) diện tích $0,6m^2$, ký hiệu (L) diện tích $7,4m^2$, ký hiệu (E) diện tích $5,8m^2$, ký hiệu (D) diện tích $4,4m^2$, ký hiệu (F) diện tích $30,7m^2$ của bà Lê Thị Út G.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Lê Thị Út G phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.240.974đ (Một triệu hai trăm bốn mươi đồng chín trăm bảy mươi bốn đồng). Buộc ông Trần Văn Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.481.948đ (Hai triệu bốn trăm tám mươi một nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng). Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè thu lại của ông Trần Văn Đ số tiền 2.481.948đ (Hai triệu bốn trăm tám mươi một nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng) để giao trả lại cho bà Lê Thị Út G.

Về án phí: Buộc ông Trần Văn Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên, do ông Trần Văn Đ là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí và được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí. Buộc bà Lê Thị Út G phải chịu tiền án phí đối với một phần yêu cầu không Đ chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tuy nhiên, do bà Lê Thị Út G là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí và được Tòa án chấp nhận nên được miễn án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên

tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện Cầu Kè;
- CC.THADS huyện Cầu Kè;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thành Tú