TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày: 15-08-2025
V/v "Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân: bà Đặng Thị Mỹ Hường, bà Lê Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Kim Nhuần - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên tòa*:* bà Nguyễn Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 08 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 293/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 04 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 07 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2025/QĐST-DS, ngày 24 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh V, sinh năm năm 1967. Địa chỉ: số 491A/46 khóm BĐ 3, phường BĐ, thành phố LX, (nay là phường BĐ), tỉnh AG (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông V: Bà Lê Thị Bé T, sinh năm 1985. Địa chỉ: số 178, khu vực T2, phường TT, quận TN, (nay là phường TN), thành phố CT. Theo giấy ủy quyền số: 1012, ngày 07/08/2025 do Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H chứng thực (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1975;

2.2. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: số 260/14 khóm BĐ 5, phường BĐ, thành phố LX, (nay là phường BĐ), tỉnh AG (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 2005 (con ông T và bà T).

Địa chỉ: số 260/14 khóm BĐ 5, phường BĐ, thành phố LX, (nay là phường BĐ), tỉnh AG (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn do bà Lê Thị Bé T trình bày:

Ông Trần Thanh V được Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG (viết tắt là UBND) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03590, ngày 23/01/2013 với tổng diện tích sử dụng là 69m^2 loại đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 của phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG (nay là phường BĐ, tỉnh AG). Trong phần diện tích 69m^2 có phần diện tích 14,9m^2 có nguồn gốc ông V nhận chuyển nhượng từ thửa đất số 35 của bà Lê Thị A. Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của bà A thì ông V làm thủ tục hợp thửa với thửa đất có diện tích 54,1m^2 mà ông V đã được cấp Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01096, ngày 19/4/2011 mới thành thửa đất có diện tích 69m^2 như đã nêu trên.

Quá trình sử dụng đất, ông V phát hiện hộ ông Lê Văn T xây dựng căn nhà lấn chiếm phần đất chiều ngang 1m x chiều dài 5m tại vị trí đất ông V nhận chuyển nhượng của bà A nên ông V yêu cầu gia đình bà T tháo dỡ nhưng gia đình bà T không đồng ý. Sự việc được Ủy ban nhân dân phường BĐ, thành phố LX (nay là phường BĐ), tỉnh AG hòa giải nhưng không thành.

Do đó, ông V khởi kiện ông Lê Văn T và bà Đặng Thị T tại Tòa án, yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước chiều ngang 1m x chiều dài 5m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03590, ngày 23/01/2013 do UBND thành phố LX cấp mang tên Trần Thanh V, đất tại phường BĐ, tỉnh AG.

Quá trình giải quyết ông V tiếp tục khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T, bà T và chị Lê Thị Tuyết N tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh, gắn liền cấu trúc căn nhà và một phần căn nhà, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước chiều ngang 1,5 m x chiều dài 7m = 10,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí khu đất nêu trên cho ông V quản lý, sử dụng.

Bị đơn bà T trình bày: Bà là vợ của bà T, là mẹ của chị N. Theo yêu cầu khởi kiện của ông V bà T không đồng ý, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, không có nơi ở khác; nếu phải đập phá vỡ một phần căn nhà sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình, bà T sẽ tháo dỡ di dời khi ông V hỗ trợ chi phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị N vắng mặt, không có ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn do bà T đại diện theo ủy quyền của ông V xác định lại yêu cầu khởi kiện: Ông V yêu cầu bà T, bà T, chị N liên đới tháo dỡ, di dời một phần căn nhà có diện tích 2,5m^2 thể hiện tại các điểm 45, 21, 19, 46 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất AG lập ngày 17/06/2025; tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 8m^2 (10,5m^2 - 2,5m^2) mà ông V khởi kiện nhưng gia đình bà T không xây dựng lấn chiếm. Về chi phí tố tụng, ông V tạm ứng 9.900.000 đồng, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Ông V không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình bà T.

Bị đơn bà T, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V. Ông, bà sẽ tháo dỡ, di dời khi ông V hỗ trợ chi phí di dời 30.000.000 đồng, do hoàn cảnh gia đình khó khăn và phần đất là của bà Lê Thị A (chị ruột bà T), không phải của ông V, nếu bà A yêu cầu thì bà T trả lại đất. Ông bà không đồng ý trả chi phí tố tụng cho ông V.

Phần tranh luận: Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến trình bày.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – An Giang.

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng quy định. Riêng chị N không thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện. Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Tại phiên tòa bà T, bà T, bà T có mặt; chị N vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông V tranh chấp phần diện tích đất tại phường BĐ, tỉnh AG, trên đất có căn nhà. Xét yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, 166 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh đòi tài sản quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất tranh chấp và nơi bị đơn cư trú tại phường BĐ, tỉnh AG, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang.

[3] Nội dung vụ án: Ông V căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03590, ngày 23/01/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp, thuộc thửa đất số

33, tờ bản đồ số 15; diện tích 69m^2; mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, vị trí khu đất tọa lạc tại phường BĐ, tỉnh AG. Nguồn gốc phần diện tích đất này có một phần diện tích 54,1m^2 ông đã Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01096, ngày 19/4/2011 và 14,9m^2 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị A, sinh năm 1970, ngụ 260F/14 khóm BĐ5, phường BĐ, thành phố LX, (nay là phường BĐ), tỉnh AG, thửa số 35, tờ bản đồ số 15 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1676, ngày 18/12/2012 (BL 68, 69, 70). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đăng ký kê khai hợp hai thửa đất theo đơn đề nghị được duyệt ngày 15/01/2013 (BL 77) và được cấp Giấy chứng nhận. Quá trình sử dụng đất hộ gia đình bà T xây dựng nhà lất chiếm phần đất của ông V. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà T, bà T, chị N liên đới trách nhiệm thới dỡ di dời một phần diện tích đất căn nhà, trả phần đất 10,5m^2 cho ông V.

[4] Xét ý kiến trình bày của bị đơn bà T, bà T xác định không lấn chiếm đất của ông V, căn nhà đã xây dựng nhiều năm, nên không đồng ý trả lại đất cho ông V. Đồng thời xác định phần đất 2,5m^2 là của bà Lê Thị A (chị ruột bà T), nếu bà A có yêu cầu sẽ trả lại. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông V, phía bà Lê Thị A không liên quan, do phần đất 14,1m^2 bà A đã chuyển nhượng cho ông V. Phía bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phần diện tích 2,5m^2 của ông bà nên không có căn cứ Hội đồng xét xử xem xét. Bà T, bà T có tranh chấp với bà A sẽ giải quyết vụ án khác. Riêng chị N không có ý kiến trình bày nên không xét đến.

[5] Xét, phần diện tích đất các bên tranh chấp có nguồn gốc là ông V nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà A. Các văn bản thỏa thuận đều được công chứng chứng thực hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, các bên không tranh chấp khiếu nại việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Theo yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, thẩm định giá tài sản tranh chấp của ông V, được các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Bản vẽ do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất An Giang lập ngày 17/06/2025 và kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt. Bà T, bà T thống nhất, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Xét đây là ý chí nguyện vọng của nguyên đơn, phía bị đơn không có ý kiến khác, nên Hội đồng xét xử xem xét phần diện tích đất tranh chấp theo Bảng trích đo hiện trạng khu đất và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị V để giải quyết yêu cầu của các đương sự là phù hợp quy định pháp luật.

[7] Tại vị trí, diện tích đất tranh chấp 2,5m^2, có một phần căn nhà có diện tích 2,5m^2 thể hiện tại các điểm 45, 21, 19, 46; được xây dựng với kết cấu nền gạch men, khung gạch + sắt tiền chế, vách gạch + tole, sàn lầu trải tấm cemboard, đà sàn sắt thép hộp, mái tole và ống thoát nước mưa φ90, ống nước sinh hoạt φ60 ống thoát hơi nhà vệ sinh φ49 (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/05/2025 (BL84, 85) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông V, ghi nhận theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất AG lập ngày 17/06/2025 (BL87) được xác định là phần diện tích đất được công nhận cho ông V được pháp luật bảo vệ. Do, xét phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên được Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là đúng quy định pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V buộc bà T, bà T và chị N có nghĩa vụ tháo dỡ di dời trả lại phần diện tích 2,5m^2 cho ông V là phù hợp quy định Điều 105, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 26 Luật Đất đai năm 2024, được sửa đổi bổ sung ngày 29/6/2024);

[8] Đối với vật kiến trúc là căn nhà xác định là của gia đình bà T, bà T và chị N đang cư trú xây dựng có diện tích 2,5m^2; được giới hạn bởi các điểm và được xây dựng với cấu trúc nêu trên. Về giá trị tài sản tranh chấp được các đương sự cung cấp và thống nhất xác định giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 275-2025/CT-VVAC, ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt 6.369.000 đồng. Bà T, bà T yêu cầu ông V hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời số tiền 30.000.000 đồng, phía ông V không đồng ý. Nhận thấy việc bà T, bà T xây dựng căn nhà nằm trên phần đất 2,5m^2 được xác định là của ông V. Bà T, bà T không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất của ông bà, yêu cầu của ông bà không được ông V đồng ý nên không có căn cứ xem xét.

[9] Ông V khởi kiện bổ sung phần diện tích chiều ngang 1,5m x chiều dài 7m = 10,5m^2. Tại phiên tòa, bà T đại diện tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện 8m^2 (10,5m^2 – 2,5m^2). Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc phù hợp quy định tại Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với bà T, bà T, chị N.

[10] Từ những phân tích trên cho thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với bà T, bà T, chị N; buộc bà T, bà T và chị N liên đới trách nhiệm tháo dỡ di dời phần diện tích căn nhà 2,5m^2 trả lại phần diện tích 2,5m^2 cho ông V quản lý, sử dụng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 8m^2.

[11] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trả lại cho ông V số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền án phí số 0002738, ngày 22/04/2025 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền án phí số 0003052, ngày 10/06/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG (nay là Phòng thi hành án khu vực 9 – AG). Bà T, bà T và chị N liên đới trách nhiệm nộp số tiền 300.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[12] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà T, bà T,

chị N liên đới trách nhiệm nộp số tiền 9.900.000 đồng. Trong đó, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng theo Phiếu chi ngày 22/05/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – AG; 4.800.000 đồng theo Phiếu thu số 001235, ngày 22/04/2025 của Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị V và 3.900.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 144, ngày 17/06/2025 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất AGđể hoàn trả lại cho ông V tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 227, 228, 233, 244, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 105, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26 Luật Đất đai năm 2024;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V đối với ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T, chị Lê Thị Tuyết N.

2. Buộc ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T, chị Lê Thị Tuyết N liên đới trách nhiệm tháo dỡ di dời một phần diện tích căn nhà có diện tích 2,5m^2 thể hiện tại các điểm 45, 21, 19, 46 trả lại phần diện tích đất diện tích 2,5m^2 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/05/2025 được xây dựng với kết cấu: nền gạch men, khung gạch + sắt tiền chế, vách gạch + tole, sàn lầu trải tấm cemboard, đà sàn sắt thép hộp, mái tole và ống thoát nước mưa φ90, ống nước sinh hoạt φ60 ống thoát hơi nhà vệ sinh φ49 và theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất AG lập ngày 17/06/2025 cho ông Trần Thanh V quản lý, sử dụng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh V đối với ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T, chị Lê Thị Tuyết N về: Yêu cầu ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T và chị Lê Thị Tuyết N là con của bà T và bà T phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh, gắn liền cấu trúc căn nhà và một phần căn nhà, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước chiều ngang 8m^2 (10,5m^2 – 2,5m^2), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03590, ký ngày 23/01/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh AG cấp mang tên Trần Thanh V để ông V quản lý sử dụng. Vị trí khu đất tọa lạc tại phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

(Các số liệu của phần diện tích nhà, đất tranh chấp kèm theo Bản trích đo

hiện trạng khu đất Công ty TNHH Đo đạc nhà đất AG lập ngày 17/06/2025)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Trả lại cho ông Trần Thanh V tổng số tiền 600.000 đồng. Trong đó, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002738, ngày 22/04/2025; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003052, ngày 10/06/2025 tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.2. Ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T và Lê Thị Tuyết N liên đới trách nhiệm nộp số tiền 300.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T, bà Đặng Thị T và chị Lê Thị Tuyết N liên đới trách nhiệm nộp số tiền 9.900.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Thanh V tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của các đương sự theo quy định pháp luật.

7. 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 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSNDKV9-AG;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phương