

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIỒNG RIỀNG  
TỈNH KIÊN GIANG  
Bản án số: 125/2025/DS-ST  
Ngày: 09 - 4 - 2025  
V/v trA chấp QSDĐ

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

**NHÂN DA**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hà Bửu Khánh

Ông Huỳnh Hoàng Nam

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 02 và ngày 04 và ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2022/TLST - DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về trA chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 474/2024/QĐXX-ST, ngày 05 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Võ Văn H, sinh năm 1965 (có mặt);

Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1965 (Bà Ng vắng mặt đã ủy quyền cho ông H).

Địa chỉ: Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG.

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Chị Cao Thị Tố Q – Trợ giúp viên Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt).

2. Võ Thị Hồng Ng, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt);

3. Võ Tuấn A, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng trú tại: Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:** Năm 2006, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Tô Kim Xén phần đất hai lúa diện tích 3.240m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 557, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG. Các bên đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ông đã được UBND huyện Giồng Riềng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích trên vào ngày 13/01/2006. Thời điểm chuyển nhượng đất ông Xén có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông đường nước có kích thước ngang 1,5 mét dài 40 mét ngay đầu phần đất

ông nhận chuyển nhượng và đường nước này nằm trong phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã được cấp. Nên ông yêu cầu bà Ph trả lại cho ông đường nước như đo đạc thực tế theo tờ trích đo địa chính số TĐ 123 – 2023 (557-11), ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng.

- *Bị đơn bà Lê Thị Ph trình bày:* Bà Ph xác định phần đất trA chấp là đường nước của ông Tô Kim Xén bán lại cho bà với giá 01 chỉ vàng 24k, để làm đường nước cho phần đất ruộng nằm phía trong. Lý do bà mua lại đường nước này là do ông Xén chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng của ông cho ông Võ Văn H, nên bà không còn đường nước để sử dụng phần đất ruộng bên trong của bà. Việc chuyển nhượng đường nước giữa bà và ông Xén có làm giấy tay. Nay ông H xác định phần đất này nằm trong phần đất ông chuyển nhượng của ông Xén là không đúng vì ông Xén làm giấy mua bán với ông H không có bán đường nước này cho ông H nên ông H cho rằng phần đường nước nằm trong giấy ông H là không đúng nên bà không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Ngọc G, chị Võ Thị Hồng Ng, A Võ Tuấn A trình bày:* Tại bản tự khai thống nhất theo ý kiến của cha ông Võ Văn H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được vắng mặt.

Tại phiên tòa ông H yêu cầu bà Ph phải trả lại đường nước theo đo đạc thực là 94,0m<sup>2</sup>, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp.

Tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Ph xác định phần đất này bà mua lại của ông Xén để được sử dụng cho phần đất ruộng phía trong đất bà, bà Ph xác định mua đường nước để được sử dụng chứ không có mục đích được công nhận riêng cho cá nhân bà mà để sử dụng chung.

*Trợ giúp viên chị Cao Thị Tố Q bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến:* Xét thấy tại phiên tòa đương sự đều thống nhất đường nước là của ông Xén và các bên đều sử dụng chung đường nước này. Theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Kim Xén và ông Võ Văn H, xác định ông Xén không chuyển nhượng đường nước này cho ông H. Cũng như theo Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng xác định phần đất trA chấp không nằm trong thửa đất số 557 cấp cho hộ ông H, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn giữ nguyên hiện trạng đất cho các bên sử dụng chung.

*Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung giải quyết vụ án như sau:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thủ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật trA chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, cần khắc phục trong thời gian tới.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Nguyên khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Ph trả lại phần đất lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác quan hệ trA chấp là trA chấp quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú cũng như đất trA chấp tại Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Trần Thị Ng đã ủy quyền cho ông H. Hộ của ông H bà Ng gồm các con Võ Ngọc G; Võ Tuấn A; Võ Thị Hồng Ng có đơn xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Ng, chị G, A Tuấn A, chị Ng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối tượng trA chấp trong vụ án là đường nước theo đo đạc thực tế là 94,0m<sup>2</sup>; tọa lạc tại Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất đường nước này của ông Tô Kim Xén và do ông Xén đã đào trước đây. Theo yêu cầu ông Võ Văn H khởi kiện cũng như khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lê Thị Ph trả lại đường nước 94,0m<sup>2</sup>. Ông H xác định đường nước trA chấp thuộc thửa 557, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.240m<sup>2</sup>, do ông nhận chuyển nhượng của ông Tô Kim Xén và đã được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng cấp giấy cho ông ngày 13/01/2006. Theo ý kiến của bà Lê Thị Ph cho rằng đường mương nước này bà đã nhận chuyển nhượng của ông Tô Kim Xén để được sử dụng cho

các phần đất bên trong của bà từ năm 2007 hay 2008, bà xác định phần đất này không nằm trong phần đất ông Xén chuyển nhượng cho ông H nên bà không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Bà Ph không yêu cầu được công nhận đường nước này bà đề nghị được sử dụng chung.

[2.2] Ông Võ Văn H chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông có căn cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.240m<sup>2</sup>, thuộc thửa 557, tờ bản đồ số 11, đất lúa, tọa lạc tại Ấp KT, xã TH, huyện GR, tỉnh KG, do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng cấp ngày 13/01/2006, hộ ông (bà) Võ Văn H đứng tên. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa cũng như trong quá trình tố tụng ông H xác định sau khi ông nhận đất cA tác từ ông Xén chuyển nhượng thì không có đường nước nên dẫn đến trA chấp với A em ông Xén và sau đó ông đồng ý hùn một phần đất chuyển nhượng để ông có đường nước cA tác và phần đất hùn này nằm trong phần đất trA chấp. Theo tờ sang nhượng đất giữa ông Tô Kim Xén với ông vợ chồng ông Võ Văn H xác định ông Xén không sang nhượng phần đường nước mà chỉ sang nhượng phần đất ruộng. Cũng như theo lời trình bày các nhân chứng như: Ông Phan Văn Ca và A Huỳnh Minh Toàn có đất cA tác lân cận với ông H và bà Ph đều xác định đường nước này là của ông Xén và bà Ph đã sử dụng đường nước từ trước đến nay và ông Xén không có chuyển nhượng đường nước này cho ông H. Bởi nếu chuyển nhượng cho ông H thì bà Ph không còn đường nước nào để cA tác các phần đất phía trong của bà Ph. Cũng như tại phiên tòa bà Ph xác định bà nhận chuyển nhượng đường nước này để được sử dụng đi vào bên trong đất bà chứ bà không yêu cầu được công nhận được sử dụng riêng cho bà.

[2.3] Theo Công văn số 239/UBND, ngày 17/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng xác định thửa 491 và thửa 557 (tách ra từ thửa 444) đất gốc là của bà Nguyễn Thị Liên sử dụng ổn định và cho lại con là ông Tô Kim Xén thửa 444 và ông Xén được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G843621, cấp ngày 30/4/1995 đúng trình tự, thủ tục theo quy định với diện tích cấp là 3.270m<sup>2</sup>, trong quá trình sử dụng ông Xén có đào một đường nước ngang khoảng 1m x dài chạy dọc theo thửa 444 là 93 mét để sử dụng các thửa phía trong. Đến năm 2005 ông Xén chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn H với diện tích 3.240m<sup>2</sup>, tách thành thửa 557 và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 246759, ngày 13/01/2006 đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và đúng đối tượng sử dụng đất, nhưng có sai sót tứ cạnh giáp rA, thời điểm này mương dẫn nước vẫn còn... Quá trình cấp giấy nguyên Công chức địa chính xã

Thanh Hòa có xuống đo đạc thực tế, xác định phần đất trA chấp 94m<sup>2</sup> đã có sẵn trước khi ông Xén chuyển nhượng cho ông Võ Văn H và không nằm trong thửa đất số 557 cấp cho hộ ông (bà) Võ Văn H. Theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 3.145,7m<sup>2</sup> thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là do đo đạc bằng thước dây và nay sử dụng đo máy nên dẫn đến sự chênh lệch này. Từ đó cho thấy việc ông H cho rằng đường nước trA chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông yêu cầu bà Ph trả lại là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và ý kiến của bị đơn, lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà Ng không được chấp nhận nên phải chịu án phí có giá ngạch 300.000 đồng. Theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 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. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm ông H bà Ng thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận và miễn án phí cho ông H, bà Ng theo quy định của pháp luật. Ông H, bà Ng được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005841, ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.073.280 đồng ông Võ Văn H, bà Trần Thị Ng phải chịu và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng, ông Võ Văn H, bà Trần Thị Ng phải chịu và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 156; Điều 158, Điều 227, Điều 266, Điều 269, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 166 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 688, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015; Điều

12 của Nghị quyết 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 yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị Ng về việc đòi lại đường mương nước diện tích theo đo đạc thực tế là 94m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Kinh Tắc, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

### **2. Án phí, chi phí tố tụng:**

Về án phí: Ông Võ Văn H bà Trần Thị Ng được miễn án phí. Trả lại cho ông Võ Văn H, bà Trần Thị Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005841, ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.073.280 đồng Võ Văn H, Trần Thị Ng phải chịu và đã nộp xong.

Tổng chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng, ông Võ Văn H, bà Trần Thị Ng phải chịu và đã nộp xong.

### **3. Quyền kháng cáo; kháng nghị:**

Ông Võ Văn H, bà Lê Thị Ph có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Trần Thị Ng, chị Võ Thị Ngọc G, chị Võ Thị Hồng Ng, A Võ Tuấn A vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

*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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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./.*

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Giồng Riềng;
- CCTHADS huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Mỹ Nhiên**

