

Bản án số: 308/2025/DS-ST

Ngày: 15 - 12 - 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – AN GIANG**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Văn Hôm

- Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bửu Khánh

2. Ông Lê Văn Chi

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Mỹ Nhan - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5- An Giang tham gia phiên tòa:*
Ông Trần Ngọc Nhiều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 11 năm 2025 và ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2022/TLST - DS, ngày 28 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2025/QĐXX-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Minh D, sinh năm: 1966 (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Ngã Năm, xã Ngọc Thành, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang)

Bà Nguyễn Thị T uỷ quyền cho ông Trương Minh D tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/6/2021)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đinh Văn T, sinh năm: 1970 (có mặt)

2.2. Bà Trần Thanh Th, sinh năm: 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Ngã Năm, xã Ngọc Thành, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (nay là số 02, Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn H- chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Giồng Riềng Kiên Giang II (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Anh Đinh Trung Hiếu, sinh năm: 2000 (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Chị Đinh Thị Liên, sinh năm: 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Ngã Năm, xã Ngọc Thành, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Đinh Thị Liên: Bà Nguyễn Thúy Lan - là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp Nhà nước số 1 tỉnh An Giang (có mặt ngày 24/11/2025, vắng mặt ngày 15/12/2025)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Trương Minh D - bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông bà có thửa đất thổ cư - vườn diện tích 1.572m² thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Ngã Năm, xã Ngọc Thành, huyện Giồng Riềng, Kiên Giang (nay là ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang). Đã được cấp quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc phần đất này là do cha mẹ ông bà là cụ Trương Văn Hào và cụ Lê Thị Chúc (đã chết) cho vợ chồng ông bà cất nhà ra riêng sinh sống vào năm 1982 cho đến nay. Vị trí đất giáp tứ cạnh như sau:

- + Phía Đông giáp ông Phan Văn Tuấn và ông Đồng Văn Bò;
- + Phía Tây giáp đất ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Ngân;
- + Phía Nam giáp sông KH5;
- + Phía Bắc giáp đất ông Đồng Văn Bò.

Đất của ông bà và đất của ông Tám – bà Thuý giáp ranh với nhau và có ranh giới sử dụng ổn định từ trước đến nay, không xảy ra tranh chấp gì.

Đến năm 2006, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông bà cùng nhau đi làm ăn xa, nhưng vẫn thường xuyên tới lui trông coi nhà. Nhưng sau một thời gian, trong lúc gia đình ông bà không có ở nhà, ông T - bà T đã lấn chiếm qua đất của ông bà ngang ngoài mặt tiền là 3m, ngang sau hậu là 2m, dài bức chéo khoảng 20m, tổng diện tích bị lấn chiếm là 50m², nằm một phần trong thửa đất số 596 của gia đình ông bà. Khi phát hiện sự việc ông bà đã gặp trực tiếp vợ chồng ông T - bà T và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được. Xét thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm nên ông D- bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông T - bà T giao trả cho ông bà phần đất đã lấn chiếm ngang ngoài mặt tiền là 2m, ngang sau hậu là 1m, diện tích theo đo đạc thực tế 45,9m², nằm một phần trong thửa đất số 596, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích chung là 1.572m² tọa lạc tại ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang cho ông bà.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên toà bị đơn ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th trình bày:

Ông bà có thửa đất 595 giáp ranh với ông Dũng - bà Tánh, nguồn gốc là của mẹ ruột ông bà là cụ Nguyễn Thị Mỹ (đã chết) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D8633217 cấp ngày 30/4/1955 bao gồm 04 thửa, tờ bản đồ số 12, trong đó có thửa số 595 là đất thổ cư có diện tích là 556m². Sau khi bà Mỹ

chết ông Tám là người được thừa kế toàn bộ 04 thửa đất trên, thửa 595 có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp lộ nông thôn liên xã (mặt trước);
- + Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Tám (mặt sau);
- + Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Tám (bên trái, hướng nhìn từ lộ vào);
- + Phía Bắc giáp đất ông Dũng - bà Tánh;

Vào khoảng năm 2017 ông D- bà Tcó mời chính quyền địa phương đến đo đạc lại để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà. Thời điểm này có mời các hộ giáp ranh chứng kiến chỉ ranh cùng với cán bộ địa chính xã Ngọc Thành (cũ) và cán bộ địa chính huyện Giồng Riềng (cũ) có mặt trực tiếp chứng kiến việc đo đạc và thống nhất cùng ký tên vào biên bản xác định vị trí ranh với nhau. Trên cơ sở đó đoàn đo đạc đã cắm 02 trụ đá ở hai đầu đất thổ cư giáp ranh giữa ông bà và ông D- bà Tlâm mốc giới của hai bên (01 trụ phía trước lộ, trụ cuối phía sau ranh thổ cư).

Tuy nhiên, sau một thời gian từ khi cắm trụ đá, thì ông D- bà Tcho rằng ông bà lấn qua đất của ông Dũng 1,5m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D- bà Tđược cấp, khi đó ông D- bà Tcó mời cán bộ địa chính xã Ngọc Thành (cũ) đến giải quyết và sau khi nghe giải thích hai bên đã thống nhất. Nhưng đến ngày 30/5/2021 gia đình ông bà thi công dựng trụ đá làm hàng rào đúng vị trí trụ đá mà địa chính xã đã cắm trước đây thì ông D- bà Tngăn cản không cho thi công và tranh chấp cho đến nay.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dũng – bà Tám và phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp theo đặc thực tế 38m², một phần của thửa đất 596, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh Giang là thuộc quyền sử dụng của ông bà cho đủ diện tích 556m² đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày ý kiến:

- Căn cứ hợp đồng tín dụng số 7705-LAV-202300760, ngày 16/3/2023 đã ký giữa Ngân hàng và ông T- bà T. Số tiền vay là 130.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, ngày vay 25/02/2025, ngày đến hạn trả 22/02/2026, lãi suất 10%/năm. Ông Tám - bà Thuý có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0693217, loại đất 2 lúa và thổ cư + vườn, tổng diện tích 15.293m², gồm các thửa đất 260, 577, 595 cùng tờ bản đồ số 12. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 542.000.000 đồng. Khi nào ông T - bà Tthanh toán đầy đủ gốc và lãi cho Ngân hàng thì ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, còn vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tám – bà Thuý và Ông D – bà TNgân hàng không có yêu cầu gì và không tham gia.

- Căn cứ hợp đồng tín dụng số 7705-LAV-202500133, ngày 16/01/2025 đã ký giữa Ngân hàng và bà Tánh - ông Dũng. Số tiền vay 400.000.000 đồng, thời hạn nhận nợ vay 60 tháng, ngày nhận nợ 16/01/2025, hạn trả là ngày 15/01/2030, lãi suất 11%/năm. Bà T - ông Dcó thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL940375, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích 1.227m², thửa đất số 596, tờ bản đồ số 12 và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà ở cấp 04, diện tích xây dựng 195,1m². Tổng giá trị tài sản thế chấp là 649.620.000 đồng. Khi nào

bà T - ông D thanh toán đầy đủ gốc và lãi cho Ngân hàng thì ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, còn vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T - ông D và ông Tám - bà Thuý Ngân hàng không có yêu cầu gì và không tham gia.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Trung Hiếu trình bày: Anh là con ruột của ông Tám - bà Thuý, nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho cha mẹ anh, anh không có quyền gì mà giao cho ông Tám - bà Thuý toàn quyền quyết định.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Đinh Thị Liên trình bày: Chị Liên là con ruột của ông Tám - bà Thuý, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện tranh chấp ranh đất giữa ông D - bà T và ông T - bà T. Tuy nhiên chị Liên là người thiếu năng, hạn chế về năng lực hành vi dân sự nên xét thấy quyền và lợi ích của chị Liên không bị ảnh hưởng do tranh chấp của hai bên nên không yêu cầu gì mà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đúng theo quy định, đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tuy nhiên còn để vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, cần khắc phục chủ động hơn trong thời gian tới.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích đánh giá toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày và tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, chi phí tố tụng buộc đương sự nộp theo quy định

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 kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông D - bà T khởi kiện yêu cầu ông Tám - bà Thuý giao trả cho ông bà phần đất đã lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế 45,9m², một phần của thửa đất số 596, tờ bản đồ số 12 cho ông bà. Còn ông Tám - bà Thuý phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 38m² là thuộc quyền sử dụng của ông bà nên đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang. Nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của người liên quan không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

Đôi tượng tranh chấp là diện tích đất theo đo đạc thực tế 45,9m² tọa lạc tại ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và bản trích đo địa chính số TĐ134-2024 (595;596-12) ngày 06/11/2024 đã được các bên thống nhất tại phiên Tòa hôm nay, thể hiện phần đất tranh chấp 45,9m² nằm tiếp giáp giữa các thửa đất 596 của Ông D – bà T và thửa 595 của ông Tám – bà Thuý

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D- bà T về việc yêu cầu ông T - bà T trả lại phần diện tích đất lần chiếm là 50m², một phần của thửa đất 596, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang. Xét yêu cầu trên của ông D- bà T là hoàn toàn không có căn cứ chấp nhận. Bởi qua xác minh thu thập chứng cứ và toàn bộ các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Theo trích đo địa chính ngày 06/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng diện tích thửa đất số 596 của ông D- bà T là 1.340,3m², nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL940375 được cấp ngày 23/3/2018 do bà Nguyễn Thị T đứng tên chỉ có diện tích là 1.227m², như vậy thực tế diện tích đất của ông D- bà T dư 113,3m². Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông D- bà T thừa nhận thửa đất 596 diện tích 1.572m² do bà Tánh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp ngày 30/4/1995 ông bà đã chuyển nhượng phần diện tích ngang 11m x dài 38m tương đương 418m² cho người giáp ranh là anh Phan Văn Tuấn, anh Tuấn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách ra thửa mới là 596-a và 596-b có diện tích là 387m². Tại phiên tòa ông D- bà T xác định hiện nay anh Tuấn đã chuyển nhượng ngược lại phần đất trên cho ông bà nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà đứng tên. Như vậy ông D- bà T dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1995 với diện tích 1.572m² cho rằng đất của ông bà thiếu là do ông T - bà T lấn chiếm nhưng không trừ đi diện tích 387m² đã chuyển nhượng cho anh Tuấn trước đó là hoàn toàn không có căn cứ. Mặc khác ông D- bà T đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 596 vào ngày 23/3/2018 chỉ có diện tích là 1.227m².

[2.2] Ông T - bà T phản tố yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp 38m² là thuộc quyền sử dụng của ông bà. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được các bên cung cấp, trình bày của các bên đương sự tại phiên Tòa và qua quá trình thu thập chứng cứ thấy rằng phần diện tích thửa đất 595 của ông T - bà T khi đo đạc thực tế chỉ còn 417,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 556m², còn thiếu 138,8m². Như vậy tính luôn phần diện tích đất tranh chấp 45,9m² thì thửa đất của ông T - bà T vẫn thiếu 92,9m². Mặc khác, khi Ông D – bà T yêu cầu đo đạc cấp giấy chứng nhận mới vào năm 2018 thì các bên có thống nhất ký giáp ranh, thống nhất mốc giới với nhau tại biên bản lập ngày 25/01/2018 (tại trụ đá vị trí 03 theo trích đo địa chính ngày 06/11/2024), do đó chứng minh được rằng diện tích tranh chấp 45,9m² là thuộc quyền sử dụng và nằm trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T- bà T. Tuy nhiên khi đo đạc lần 02 diện tích tranh chấp là 45,9m², ông T - bà T chỉ yêu cầu công nhận 38m² theo trích đo ngày 05/9/2022 do ông bà không xác định được diện tích thực tế để yêu cầu mà chỉ xác định mốc giới tại vị trí số 3 theo tờ trích đo địa chính, phần đất tranh chấp còn dư 7,9m². Nhưng thực tế cộng toàn bộ phần diện tích tranh chấp 45,9m² cho ông T - bà T thì diện tích thửa 595 vẫn thiếu so với giấy chứng nhận ông bà được cấp. Trái lại phần đất thửa 596 ông D- bà T đang sử dụng đo đạc thực tế có diện tích là 1.340,3m², dư 113,3m² so giấy được cấp là 1.227m².

Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tám – bà Thuý, công nhận diện tích 38m² là thuộc quyền sử dụng của ông bà và giao phần diện tích đất tranh chấp 7,9m² còn lại ngoài yêu cầu phản tố của ông Tám – bà Thuý cho ông bà sử dụng tiếp tục sử dụng là hoàn toàn phù hợp.

[3] Từ cơ sở nhận định phân tích trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ Hội đồng xét xử nghị nên:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D- bà T đối với ông T- bà T.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T- bà T, công nhận phần đất tranh chấp theo đặc thực tế 38m² và diện tích ngoài yêu cầu phản tố là 7,9m² (tổng cộng 45,9m²) là thuộc thửa 595, tờ bản đồ số 12 có diện tích chung là 556m² tọa lạc ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang là thuộc quyền sử dụng của ông T- bà T. Theo trích đo địa chính ngày 06/11/2024, có vị trí và số đo các cạnh cụ thể (có sơ đồ kèm theo).

Khi ông T - bà T có yêu cầu thì ông bà liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất được công nhận theo trích đo địa chính số TĐ134-2024 (595;596-12) ngày 06/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 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.

Yêu cầu của ông D- bà T không được chấp nhận nên ông D- bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D- bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005916 ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – An Giang).

Ông T - bà T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông T - bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005702 ngày 20 tháng 02 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – An Giang).

- Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 661.500 đồng và 2.107.296 đồng theo biên lai thu tiền số 0001383 ngày 16/01/2022 và biên lai thu tiền số 00002482 ngày 25/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Chi phí thẩm định giá là 5.000.000 đồng theo hóa đơn số 00000041 ngày 13/10/2023 của

Công ty TNHH một thành viên An Tường An Phú Quốc. Tổng chi phí tố tụng là 7.768.796 đồng. Do yêu cầu của ông D- bà T không được chấp nhận nên ông D- bà T phải chịu số tiền trên và đã nộp xong.

Tại phiên Tòa xét lời đề nghị của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 4 Điều 11 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 3 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh D - bà Nguyễn Thị T đối với ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th. công nhận phần diện tích đất tranh chấp theo đặc thực tế 38m² và diện tích 7,9m² (tổng cộng 45,9m²) thuộc thửa 595, tờ bản đồ số 12 có diện tích chung là 556m² tọa lạc ấp Ngã Năm, xã Ngọc Chúc, tỉnh An Giang là thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th. Theo trích đo địa chính ngày 06/11/2024, có vị trí và số đo các cạnh cụ thể (có sơ đồ kèm theo).

- Cạnh 3-4 giáp đất ông Trương Minh D có số đo là 26,02m;

- Cạnh 4-11 giáp đất ông Nguyễn Văn Ngân có số đo là 1,00m;

- Cạnh 11-10 giáp đất ông Đinh Văn T có số đo là 25,73m;

- Cạnh 10-3 giáp Đường DH.40, R = 6,5m có số đo là 2,00m;

Khi ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th có yêu cầu thì ông, bà liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất được công nhận theo trích đo địa chính số TĐ134-2024 (595;596-12) ngày 06/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Buộc ông Trương Minh D - bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D- bà T đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005916 ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – An Giang).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Văn T - bà Trần Thanh Th đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005702 ngày 20 tháng 02 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – An Giang).

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 661.500 đồng (sáu trăm sáu mươi một nghìn năm trăm đồng) và 2.107.296 đồng (hai triệu một

trăm lẻ bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001383 ngày 16/01/2022 và biên lai thu tiền số 00002482 ngày 25/11/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng. Chi phí thẩm định giá là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo hóa đơn số 00000041 ngày 13/10/2023 của Công ty TNHH một thành viên An Tường An Phú Quốc. Tổng chi phí tố tụng là 7.768.796 đồng (bảy triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng). Do yêu cầu của ông Trương Minh D - bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên Ông D – bà T phải chịu số tiền trên và đã nộp xong.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 (mười lăm) ngày, đương sự có mặt được tính kể từ ngày tuyên án (ngày 15/12/2025); đương sự vắng mặt được tính kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang
- VSND KV5-AG;
- Phòng THADS KV5-AG;
- Các đương sự;
- Lưu.

Dương Văn Hôm