

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN D  
TỈNH T

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

Bản án số: 106/2023/DS-ST  
Ngày: 25/8/2023.  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH T

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Võ Thành Diệp**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Minh Vương**

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng Đào**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Võ Thị Tuyết Mai**, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T tham gia phiên tòa:**  
Bà **Lâm Phụng Tú** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2023/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Số 2, Tổ 7, ấp N2, xã C, Huyện D, tỉnh T.

2. **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1963 (có mặt); bà **Huỳnh Thị A**, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp P2, xã P, Huyện D, tỉnh T

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

1. **Chị Công ty Cổ phần Quốc tế Đhũy**, sinh năm 1990 (có mặt); địa chỉ: Số 2, Tổ 7, ấp N2, xã C, Huyện D, tỉnh T.

2. ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt); bà **Huỳnh Thị Thu V**, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt) Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp P2, xã P, Huyện D, tỉnh T.

3. **Công ty Cổ phần Quốc tế Đ:** Bà **Lê Thị Mai H** – chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 785-787 đường Cách mạng tháng tám, Khu phố 2, Phường 3, thành phố T, tỉnh T.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Chị **Công ty Cổ phần Quốc tế Đhâu**, sinh năm 1997; địa chỉ Ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh T (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – anh Nguyễn Văn U trình bày như sau:**

Năm 2018, anh và chị T có nhận chuyển nhượng nhà đất của anh Hùng và bà Dẫn nhà và đất diện tích chiều ngang 5 mét x dài hết đất với giá 210.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng anh Hùng và bà Dẫn chỉ ranh đất từ trụ cột inox ngay mí hàng ba góc trái căn nhà (phía trong nhà nhìn ra) đo qua nhà của ông L và bà V 5 mét, khi đó có mặt anh và chị T, bà D và anh H. Anh và chị T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hùng và bà Dẫn, không có kéo dây thước đo thực tế. Anh H và bà D chưa giao nhà đất cho anh chị sử dụng, hiện vẫn còn cho bà D và anh H sống trên nhà đất do thấy bà D và anh H hoàn cảnh khó khăn.

Bà D và anh H có ký tên hợp đồng thuê nhà đất, thời hạn thuê là 96 tháng từ ngày 30/10/2018, không tính tiền thuê nhà đất.

Đến năm 2021, anh cấm cộc làm ranh đất thì ông Lắm và bà Vân không đồng ý ranh đất, nói rằng đất của anh Hùng và bà Dẫn có 4,5 mét ngang. Trong khi anh chị nhận chuyển nhượng diện tích đất là 5 mét ngang. Anh Út và chị Thủy yêu cầu ông Bộ và bà Ánh, ông Lắm, bà Vân giao trả cho vợ chồng anh đủ diện tích đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngang 5 mét x dài cạnh 40,1 mét và cạnh 40 mét.

Anh đã nhận kết quả đo đạc ngày 29/8/2022, anh thống nhất với kết quả đo đạc do công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát đo vẽ và kết quả của Hội đồng định giá đã định. Anh rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Lắm, bà Vân do ông Bộ và bà Ánh là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người quản lý sử dụng đất này.

Anh và chị T yêu cầu ông B và bà A trả lại đất đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngang mặt tiền 5 mét, ngang mặt hậu 5 mét x dài hết đất. Anh và chị T yêu cầu được nhận bằng đất.

### **Bị đơn ông Nguyễn Thanh B - trình bày:**

Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Lê Văn L và bà Huỳnh Thị Thu V vào năm 2021 diện tích 304,9 m<sup>2</sup>, thửa số 414, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/6/2021. Hiện nay, vợ chồng ông cho bà V và ông L đang ở nhờ trên đất, do bận công việc làm ăn và không có nghiệp vụ chuyên môn đo đạc. Ông đã nhận kết quả đo đạc ngày 29/8/2022, ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá của Hội đồng định giá đã định. Qua sơ đồ đo đạc hiện trạng, mặt tiền đất của anh U và chị T đã lấn chiếm ngang 0,45 mét diện tích 1,5 m<sup>2</sup>, ông không đồng ý trả phần đất mặt hậu ngang 1,78

mét vì hiện đất ông còn thiếu, do phần diện tích mặt tiền, mặt hậu trước đây bà V, ông L đã xây dựng căn nhà vào năm 2010.

Tại phiên Tòa ông B có ý kiến: Qua kết quả đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất 02 bên không đủ theo diện tích quyền sử dụng đất được cấp nhà anh U lấn đất của ông tổng cộng 1.5 m<sup>2</sup>, ông không yêu cầu vợ chồng anh U chị T trả lại đúng diện tích theo sơ đồ đo đạc, nên ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, không đồng ý giao cho anh U, chị T trị giá đất bằng tiền theo giá mà Hội đồng đã định.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị Công ty Cổ phần Quốc tế Đ - trình bày:***

Chị thống nhất lời trình bày của anh Nguyễn Văn U, không bổ sung gì thêm.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 129, 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh U; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B.

Giữ nguyên hiện trạng theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất. Anh U và chị T trả lại trị giá diện tích mặt tiền 1,5 m<sup>2</sup> cho ông B và bà A; ông B và bà A trả cho anh U và chị T giá trị diện tích phần đất mặt hậu 30,5 m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận yêu cầu của anh U về việc yêu cầu ông B, bà A đập nhà trả lại đất.

Ghi nhận anh U, chị T, ông B và bà A đồng ý trả lại phần đất mặt hậu lấn chiếm cho Công ty Cổ phần Quốc Tế Đ

Án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Văn U khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh B và bà Huỳnh Thị A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đất đang tranh chấp tọa tại ấp P2, xã P, Huyện D, tỉnh T. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26,

khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu có trong hồ sơ vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp diện tích 199 m<sup>2</sup>, thửa số 251, tờ bản đồ 6 (bản đồ 299), trích sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện D diện tích là 200,1 m<sup>2</sup>, thửa số 415, tờ bản đồ số 8 ngày 25/5/2021.

[2.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Bộ và bà Ánh được cấp diện tích 304,9 m<sup>2</sup>, thửa số 414 tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/6/2021.

[2.3] Kết quả đo đạc hiện trạng thực tế, sơ đồ đo đạc ngày 29/8/2022 thì diện tích đất của anh Út là 182.6 m<sup>2</sup>, ngang mặt trước 4.63 m; ngang mặt sau 4.71 m, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thiếu 16,4 m<sup>2</sup>. Diện tích đo đạc đất của ông Bộ và bà Ánh là 256.2 m<sup>2</sup>, ngang mặt trước 6.61 m; ngang mặt sau 6.23 m, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thiếu 48.7 m<sup>2</sup>.

[2.4] Trường hợp giao diện tích 16.4 m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho anh Út và chị Thủy sẽ lấn vào căn nhà của bà Vân, ông Lắm đã chuyển nhượng cho ông Bộ và bà Ánh xây dựng vào năm 2010 xây trước khi anh Út và chị Thủy nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Dẫn và anh Hùng.

[2.5] Mặt khác, anh U và chị T khi nhận chuyển nhượng nhà đất của bà D và anh H không đo đạc thực tế, mà chỉ xem diện tích đất trên giấy chứng nhận QSDĐ, anh U và chị T chưa nhận bàn giao nhà đất. Anh Út và chị Thủy đang cho bà D và Anh H thuê nhà đất ở nhờ, thời hạn là 96 tháng từ ngày 30/10/2018.

[2.6] Qua trình bày của anh H và bà D đều xác định nhận chuyển nhượng đất của bà V và ông L ngang chỉ có 4,5 m, để nhà nước cất nhà Đại đoàn kết, do không làm giấy đất ngang 4,5 m được, nên làm giấy ngang 5 m đất. Thực tế bà D và anh H sử dụng ngang 4,5 m đất x dài hết đất.

[2.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn U, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bộ, không chấp nhận yêu cầu đập nhà của anh U, giữ nguyên hiện trạng ranh đất như kết quả đo đạc (ông B xác định) cụ thể:

Phân đất diện tích đo đạc thực tế 182.6 m<sup>2</sup>, thửa số 415, tờ bản đồ số 8, do anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị T đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất ông T, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông B, dài 39,84 m;
- + Hướng Nam giáp đường Sơn Đình 2, dài 4,63 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 4,71 m.

Phần đất diện tích 256.2 m<sup>2</sup>, thửa số 414, tờ bản đồ số 8, do ông Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Thị A đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất anh U, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông C, dài 39,94 m;
- + Hướng Nam giáp Đường Sơn Đình 2, dài 6,61 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 6,23 m.

Phần đất mặt trước anh U và chị T lân sang đất của ông Bộ và bà Ánh diện tích là 1.5 m<sup>2</sup> x giá 2.926.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền là 4.389.000 đồng.

Phần đất ông B và bà A lân sang đất của anh U và chị T diện tích là 30.5 m<sup>2</sup> x giá 1.707.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền là 52.063.500 đồng khấu trừ: Ông B và bà A có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh U và chị T số tiền 47.674.500 đồng.

[3] Ghi nhận anh Nguyễn Văn U và ông Huỳnh Thanh B đồng ý giao trả diện tích đất lại Công ty Cổ phần Quốc tế Đức Thành Food như sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 07/7/2023.

[4] Về yêu cầu rút đơn khởi kiện: Anh Nguyễn Văn U rút yêu cầu khởi kiện đối với ông L và bà V. Tại phiên tòa, Anh U giữ nguyên ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện ông L và bà V. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh U.

[5] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T đề nghị chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu đập nhà của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng kết quả đo đạc. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Văn U đã nộp số tiền 25.000.000 đồng, mỗi bên chịu ½, ông Bộ và bà Ánh có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh U số tiền 12.500.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi, ông Nguyễn Thanh B không phải chịu án phí, anh Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị Ánh phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi; áp dụng Điều 129, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 26 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Văn L, bà Huỳnh Thị Thu V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Thanh B và bà Huỳnh Thị A về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh U về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Thị A đập nhà trả lại đất.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B đối với anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị T về việc Tranh chấp Quyền sử dụng đất.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Thanh B và bà Huỳnh Thị A đồng ý giao trả diện tích đất lại cho Công ty Cổ phần Quốc tế Đ như sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 07/7/2023.

Giữ nguyên hiện trạng ranh đất như kết quả đo đạc:

Phần đất diện tích đo đạc thực tế 182.6 m<sup>2</sup>, thửa số 415, tờ bản đồ số 8, do anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị Thủy đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất ông Tài, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Bộ, dài 39,84 m;
- + Hướng Nam giáp đường Sơn Đình 2, dài 4,63 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 4,71 m.

Đất tọa lạc tại ấp Phước Long 2, xã Phan, Huyện D, tỉnh T.

Phần đất diện tích 256.1 m<sup>2</sup>, thửa số 414, tờ bản đồ 8, do ông Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Thị A đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất anh U, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông C, dài 39,94 m;
- + Hướng Nam giáp Đường Sơn Đình 2, dài 6,61 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 6,23 m.

Đất tọa lạc tại ấp P 2, xã P, Huyện D, tỉnh T.

Ông Nguyễn Thanh B và bà Huỳnh Thị A có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị T số tiền 47.674.500 đồng (bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

Anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Thị A có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như bản án đã xử (sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, định giá xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thanh B và bà Huỳnh Thị A có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Nguyễn Văn U số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh B được miễn án phí. Ghi nhận ông B đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012929, ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T. Hoàn trả lại cho ông B 300.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị A phải chịu 1.191.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn U phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận anh Nguyễn Văn U đã nộp số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0011774, ngày 25/10/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012109, ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D hoàn trả lại cho anh U 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0011774, ngày 25/10/2021.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND H.DMC;
- CCTHA H.DMC;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Thành Diệp**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN                      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HUYỆN D                      Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
**TỈNH T**

Dương Minh Châu, ngày 06 tháng 9 năm 2022

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào lúc.....giờ.....ngày 06 tháng 9 năm 2022.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

**Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Thành Diệp**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Minh Vương**
2. Bà **Nguyễn Thị Hồng Đào**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 170/2022/TLST- DS, ngày 17 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

. *Nguyên đơn*: Anh **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Số 2, Tổ 7, ấp N2, xã C, Huyện D, tỉnh T.

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1963 (có mặt); bà **Huỳnh Thị A**, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp Phước Long 2, xã Phan, Huyện D, tỉnh T

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án*:

1. Chị **Công ty Cổ phần Quốc tế Đhũy**, sinh năm 1990 (có mặt); địa chỉ: Số 2, Tổ 7, ấp N2, xã C, Huyện D, tỉnh T.

2. ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt); bà **Huỳnh Thị Thu V**, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt) Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp Phước Long 2, xã Phan, Huyện D, tỉnh T.

3. **Công ty Cổ phần Quốc tế Đ**: Bà **Lê Thị Mai Huyền** – chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 785-787 đường Cách mạng tháng tám, Khu phố 2, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh T.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Chị **Công ty Cổ phần Quốc tế Đhâu**, sinh năm 1997; địa chỉ Ấp Ninh Bình, xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh T (có đơn xin vắng mặt).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

#### **+ Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Nguyễn Minh Vương:**

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi; áp dụng Điều 129, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 26 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Văn Lắm, bà Huỳnh Thị Thu Vân.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn U đối với ông Nguyễn Thanh Bộ và bà Huỳnh Thị Ánh về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Út về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh Bộ, bà Huỳnh Thị Ánh đập nhà trả lại đất.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Bộ đối với anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị Thủy về việc Tranh chấp Quyền sử dụng đất.

Ghi nhận anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị Thủy, ông ông Huỳnh Thanh Bộ và bà Huỳnh Thị Ánh đồng ý giao trả diện tích đất lại cho Công ty Cổ phần Quốc tế Đức Thành Food như sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 07/7/2023.

Giữ nguyên hiện trạng ranh đất như kết quả đo đạc:

Phần đất diện tích đo đạc thực tế 182.6 m<sup>2</sup>, thửa số 415, tờ bản đồ số 8, do anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị Thủy đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất ông Tài, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Bộ, dài 39,84 m;
- + Hướng Nam giáp đường Sơn Đình 2, dài 4,63 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 4,71 m.

Đất tọa lạc tại ấp Phước Long 2, xã Phan, Huyện D, tỉnh T.

Phần đất diện tích 256.1 m<sup>2</sup>, thửa số 414, tờ bản đồ 8, do ông Nguyễn Thanh Bộ, bà Huỳnh Thị Ánh đứng tên.

Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất anh Út, dài 39,84 m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Có, dài 39,94 m;
- + Hướng Nam giáp Đường Sơn Đình 2, dài 6,61 m;
- + Hướng Bắc giáp đất Công ty, dài 6,23 m.

Đất tọa lạc tại ấp Phước Long 2, xã Phan, Huyện D, tỉnh T.

Ông Nguyễn Thanh Bộ và bà Huỳnh Thị Ánh có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Nguyễn Văn U và chị Nguyễn Thị Thủy số tiền 47.674.500 đồng (bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

Anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị Thủy, ông Nguyễn Thanh Bộ, bà Huỳnh Thị Ánh có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đề cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như bản án đã xử (sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, định giá xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thanh Bộ và bà Huỳnh Thị Ánh có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Nguyễn Văn U số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Kể từ khi **người được thi hành án** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh Bộ được miễn án phí. Ghi nhận ông Bộ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012929, ngày

27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T. Hoàn trả lại cho ông Bộ 300.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị Ánh phải chịu 1.191.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn U phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận anh Nguyễn Văn U đã nộp số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0011774, ngày 25/10/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012109, ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D hoàn trả lại cho anh Út 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0011774, ngày 25/10/2021.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

**Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Nguyễn Thị Hồng Đào:** Thống nhất với ý kiến của Hội thẩm nhân dân **Nguyễn Minh Vương**.

**Ý kiến của Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:** Thống nhất theo ý kiến của Hội thẩm nhân dân **Nguyễn Minh Vương**.

Kết quả biểu quyết 3/3 = 100%.

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ.....phút, ngày.....tháng.....năm 2023.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN  
TÒA**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – anh Nguyễn Văn U trình bày như sau:*

Năm 2018, anh và chị Thủy có nhận chuyển nhượng nhà đất của anh Hùng, bà Dẫn nhà và đất diện tích chiều ngang 5 mét x dài hết đất với giá 210.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng anh Hùng chỉ ranh đất từ trụ cột inox ngay mí hàng ba góc trái căn nhà (phía trong nhà nhìn ra) đo qua nhà của ông Lắm, bà Vân 5 mét, khi đó có mặt anh và chị Thủy, bà Dẫn và anh Hùng. Anh và chị Thủy xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hùng và bà Dẫn, không có kéo dây thước đo thực tế. Anh Hùng và bà Dẫn chưa giao nhà đất cho anh chị sử dụng, hiện vẫn còn cho bà Dẫn, anh Hùng sống trên nhà đất do thấy bà Dẫn và anh Hùng hoàn cảnh khó khăn.

Bà Dẫn và anh Hùng có ký tên hợp đồng thuê nhà đất, thời hạn thuê là 96 tháng từ ngày 30/10/2018, không tính tiền thuê nhà đất.

Đến năm 2021, anh cấm cọc làm ranh đất thì ông Lắm, bà Vân không đồng ý ranh đất, nói rằng đất của anh Hùng, bà Dẫn có 4,5 mét ngang. Trong khi anh chỉ nhận chuyển nhượng diện tích là 5 mét ngang. Anh Út và chị Thủy yêu cầu ông Bộ, bà Ánh, ông Lắm, bà Vân giao trả cho vợ chồng anh đủ diện tích đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngang 5 mét x dài cạnh 40,1 mét và cạnh 40 mét.

Anh đã nhận kết quả đo đạc ngày 29/8/2022, anh thống nhất với kết quả đo đạc do công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát đo vẽ và kết quả của Hội đồng định giá đã định. Anh rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Lắm, bà Vân do ông Bộ bà Ánh là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người quản lý sử dụng đất này.

Anh và chị Thủy yêu cầu ông Bộ, bà Ánh trả lại đất đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngang mặt tiền 5 mét, ngang mặt hậu 5 mét x dài hết đất. Anh và chị Thủy yêu cầu được nhận bằng đất.

***Bị đơn ông Nguyễn Thanh B - trình bày:***

Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Lê Văn Lắm và bà Huỳnh Thị Thu Vân vào tháng 5/2021 diện tích 304,9 m<sup>2</sup>, thửa số 414, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/6/2021. Hiện nay, vợ chồng ông cho bà Vân và ông Lắm đang ở nhờ trên đất, do bận công việc làm ăn và không có nghiệp vụ chuyên môn đo đạc. Ông đã nhận kết quả đo đạc ngày 29/8/2022, ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá của Hội đồng định giá đã định. Qua sơ đồ đo đạc hiện trạng, vợ chồng ông yêu cầu anh Út và chị Thủy trả lại diện tích mặt tiền đất đã lấn chiếm ngang 0,45 mét diện tích 1,5 m<sup>2</sup>, ông đồng ý trả phần đất mặt hậu ngang 1,78 mét diện tích 30.5 trị giá bằng tiền là 52.063.000 đồng, do phần diện tích mặt tiền, mặt hậu trước đây bà Vân, ông Lắm đã xây dựng căn nhà vào năm 2010 nên ông yêu cầu nhận bằng đất. Tại phiên Tòa ông Bộ có ý kiến: Qua kết quả đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất 02 bên không đủ theo diện tích quyền sử dụng đất được cấp nhà anh Út lấn đất của ông tổng cộng ....m<sup>2</sup>, ông yêu cầu vợ chồng anh Út chị thủy trả lại đúng diện tích theo sơ đồ đo đạc.

nên ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, đồng ý giao cho anh Út, chị Thủy trị giá đất bằng tiền theo giá mà Hội đồng đã định.

***Bị đơn bà Huỳnh Thị A - trình bày:*** Bà thống nhất như ý kiến của anh Bộ, không có ý kiến gì Khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị Công ty Cổ phần Quốc tế Thủy - trình bày:***

Chị thống nhất lời trình bày của anh Nguyễn Văn U, không bổ sung gì thêm.

