

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **215/2024/DS-ST**;
Ngày: 12/07/2024
V/v tranh chấp “Quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CG, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Cẩm Tiên**;

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông **Đoàn Thanh Phong**;

+ Bà **Lê Thị Ngọc Ánh**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Mỹ Xuyên**, thư ký Tòa án nhân dân huyện CG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CG tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Huỳnh Thanh Tân** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 07 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2023/QĐXX-ST ngày 30/7/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 10/2024/TB-TA ngày 28 tháng 06 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Lê Thị O** – sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: **Lê Minh C** - sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, Tiền Giang.

* Bị đơn: 1/. **Lê Hữu T** - sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Võ Trọng K - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng luật sư Võ Trọng K.

2/. **Nguyễn Thị Thúy N** - sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Thúy N: **Lê Thị P N1** - sinh năm 1996;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

3/. **Lê Thị P N1** - sinh năm 1996;

Địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Lê Minh C** - sinh năm 1967;

- **Lê Minh K** - sinh năm 1986;

Đại diện ủy quyền của anh Lê Minh K: Ông **Lê Minh C** – sinh năm 1967;

- **Nguyễn Minh P** - sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

- **Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Tiền Giang.**

Đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Hùng V** - chức vụ: Chủ tịch.

Trụ sở: Ô1, Khu I, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

(Ông C, chị N1, ông K có mặt, các đương sự khác xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Minh C - Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị O trình bày: Bà Lê Thị O là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 295.3m² thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O. Phần đất tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất của cha mẹ để lại. Trước đây phần đất của bà O là đất gò, đất của ông T là đất ruộng, giữa đất của bà O và ông T có một bờ ranh nhưng ông T đổ đất đã lấp toàn bộ bờ ranh. Trong quá trình sử dụng đất, ông Lê Hữu T Nng nhiên xây dựng nhà lán qua phần đất của bà O. Nay bà Lê Thị O yêu cầu ông Lê Hữu T tháo dỡ các công trình trên đất trả lại phần đất lán chiếm với diện tích là 15m². Nếu ông T muốn xây cất trên phần đất đó thì phải trả cho bà O giá trị phần đất theo giá thị trường.

Ngày 03/4/2019, bà Lê Thị O thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà O yêu cầu ông Lê Hữu T phải tháo dỡ các công trình trên đất trả lại phần đất lán chiếm là 8.2m² và yêu cầu chị Lê Thị P N1 phải tháo dỡ các công trình trên đất trả lại phần đất lán chiếm là 2.2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 02/4/2019. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 10/5/2021, bà Lê Thị O có đơn khởi kiện bổ sung là yêu cầu ông Lê Hữu T trả lại phần đất lán chiếm khoảng 10,4m² và yêu cầu chị Nguyễn Thị P N1 trả lại phần đất lán chiếm khoảng 16,1m², thuộc phần đất thửa số 44, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang, không yêu cầu ông T tháo dỡ các công trình trên đất. Trường hợp ông T, chị N1 không trả lại đất thì trả theo giá trị đất theo giá thị trường.

Ngày 05/09/2023, bà Lê Thị O nộp đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Lê Hữu T trả lại phần đất lán chiếm khoảng 10,4m², thuộc

phần đất thửa số 44, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị O yêu cầu ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N trả phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 8,2m²; yêu cầu chị Lê Thị P N1 trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2,2m², yêu cầu nhận giá trị, không yêu cầu ông T, bà N, chị N1 tháo dỡ công trình trên đất.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Hữu T trình bày: Ông là anh chồng của bà Lê Thị O, là anh ruột của ông C. Ông thống nhất diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế giữa ông, bà N với bà O là 8,2m², giữa chị N1 với bà O là 2,2m². Hiện tại, ông và bà N là chủ sử dụng phần đất diện tích 199.4m², thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011. Phần đất tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất là của cha mẹ cho. Ngày 30/3/2017, vợ chồng ông đã làm thủ tục tặng cho con gái tên Lê Thị P N1 một phần đất thuộc thửa đất số 36 với diện tích 85.6m² và chị N1 đã được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21168 vào ngày 30/3/2017.

Trước đây, ranh đất của ông và bà O được xác định là trụ xi-măng ở phía Nam, hiện nay trụ xi măng vẫn còn. Còn giáp ranh phía trước không có cắm trụ. Năm 2010 khi tiến hành đo đạc lại, ông T cùng cha của ông là cụ Lê Văn On (mất năm 2018) và anh Lê Thanh Hùng - sinh năm 1974; cùng ngụ ấp HN, xã HT đã cắm cột trụ mốc ranh giữa đất của ông và đất bà O. Khi xây dựng nhà, ông cũng xây theo cột mốc ranh trên. Hiện tại phần đất đang tranh chấp, ông đã làm rào kiên cố; ông và bà N đang quản lý phần đất tranh chấp diện tích 8.2m² và chị N1 quản lý phần đất tranh chấp diện tích 2.2m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O, ông không đồng ý vì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Đồng thời ông và bà N có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp và công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² (tính từ cột mốc ranh đến tường nhà là 1,4m) tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông và bà N. Hiện trạng đất không có sự thay đổi nào đối với các lần thẩm định trước, phần đất tranh chấp chỉ là đường thoát nước thuộc phần đất của chị N1, không có xây dựng công trình gì. Ông thống nhất không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày: bà là vợ của ông T. Bà thống nhất lời trình bày của ông T. Bà và ông T có yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp và công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà và ông T.

* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị O trình bày: Bà O không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp; đồng thời

công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T và bà N. Bà O thống nhất kết quả đo đạc, định giá trước đây, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

* Bị đơn chị Lê Thị P N1 trình bày: Ngày 30/3/2017, ông T, bà N có làm thủ tục tặng cho chị quyền sử dụng một phần đất thửa số 36, diện tích 85,6m² và chị đã được Sở T nguyên & môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21168 vào ngày 30/3/2017, hiện tại chị đang quản lý phần đất tranh chấp là 2,2m². Nay với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị O thì chị không đồng ý.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C trình bày: Ông là chồng của bà O, là em ruột của ông T. Ông thống nhất với nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của bà O.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh K trình bày: Anh là con của bà O và ông C. Anh thống nhất với nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của bà O.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Minh P trình bày: chị là cháu của bà Nguyễn Thị Thúy N, tranh chấp đất giữa bà O, ông T, bà N và chị N1 thì chị không có ý kiến gì.

* Tại Công văn số 1229/UBND-NC ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Tiền Giang trình bày ý kiến: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O là đúng quy định pháp luật. Do bận công tác nên đại diện Ủy ban nhân dân huyện CG đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong vụ án giữa bà O và ông T.

* Người làm chứng bà Lê Thị Tuyết Vân và bà Ngô Thụy Miêng trình bày: Bà Vân là chị ruột của ông T, ông C. Bà Miêng là em dâu của ông T, ông C và là chị em bạn dâu của bà O. Giữa người làm chứng với các đương sự không có mâu thuẫn. Bà Vân và bà Miêng khai rằng phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ các bà để lại; phần đất tranh chấp cha các bà dùng để làm đường đi cho các anh em trong gia đình, không phải là đất của nguyên đơn và bị đơn. Do bận việc nên người làm chứng đề nghị cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người làm chứng ông Lê Văn Mười, ông Lê Văn Mong, ông Lê Thanh Xuân trình bày: Ông Mười, ông Mong, ông T và ông C là anh em ruột. Giữa những người làm chứng với nguyên đơn và bị đơn không có mâu thuẫn. Những người làm chứng khai rằng phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp có nguồn gốc của cha ông C, ông T chết để lại; phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông T, ông T không lấn đất của ông C và bà O. Do bận việc nên người làm chứng đề nghị cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CG phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị O. Buộc ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N trả lại cho bà Lê Thị O phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 8,2m²; buộc chị Lê Thị P N1 trả lại cho bà Lê Thị O phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2,2m². Ông T, bà N và chị N1 hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà O. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị O yêu cầu ông Lê Hữu T và chị Lê Thị P N1 tháo dỡ các công trình trên đất tại ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 10,4m² và công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T và bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, T liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. Do đó, Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Tiền Giang có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Quá trình tố tụng, bà O khởi kiện yêu cầu ông T, bà N và chị N1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 10,4m², yêu cầu nhận lại giá trị quyền sử dụng đất không yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất. Đồng thời ông T, bà N có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O và công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà N. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm, công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 34, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Minh P và đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện CG có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3.2] Đối với anh Lê Hữu Thới: Trong quá trình giải quyết vụ án, trước đây Tòa án có đưa anh Thới vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào Công văn số 461/ANĐN ngày 11/4/2020 của Phòng An Ninh Đối Ngoại - Công an tỉnh Tiền Giang cung cấp thì anh Lê Hữu Thới, sinh ngày 20/02/1991 xuất cảnh lần gần nhất vào ngày 13/02/2020 qua cửa khẩu hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất và hiện chưa có thông tin nhập cảnh. Anh Thới không có ở trên phần đất tranh chấp. Nhận thấy phần đất diện tích 113.8m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho ông T và bà N vào ngày 01/6/2011; đồng thời các phần đất đang tranh chấp là do ông T, bà N và chị N1 đang quản lý, sử dụng nên

không cần thiết phải đưa anh Lê Hữu Thới vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.3] Đối với những người làm chứng bà Lê Thị Tuyết Vân, bà Ngô Thụy Miêng, ông Lê Văn Mười, ông Lê Văn Mong, ông Lê Thanh Xuân có đơn trình bày ý kiến và đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng do bận việc. Do đó căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[4] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về diện tích đất của bà O: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho bà O vào ngày 05/9/1997 thì thửa đất số 114, tờ bản đồ số 2 có diện tích 900m². Đến ngày 01/6/2011, khi cấp đổi giấy đất theo dự án Vlap thì tách thành 02 thửa mới là thửa 44, tờ bản đồ số 1, diện tích đất là 295.3m² và thửa 52, tờ bản đồ số 1, diện tích đất là 582.2m²; tổng diện tích hai thửa đất là 877.5m². So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997, thì diện tích đất của bà O thiếu 22.5m². Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà O xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất bị lấn chiếm là 10,4m² (trong đó gồm 8,2m² ông T, bà N đang quản lý, sử dụng và 2,2m² chị N1 đang quản lý, sử dụng. Xét đây là sự tự nguyện của bà O, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà O vào năm 2011 thì thửa thửa 44, tờ bản đồ số 1, diện tích đất là 295.3m². Qua đo đạc thực tế chỉ còn 284,9m², giảm 10,4m². Theo sơ đồ, vị trí khu đất ngày 17/8/2018 và ngày 02/4/2019 thì phần đất tranh chấp là 10,4m² có vị trí thuộc một phần thửa 44, tờ bản đồ số 01.

[4.2] Về diện tích đất của ông T, bà N: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho ông T bà N vào ngày 05/9/1997 thì thửa đất số 112, tờ bản đồ 2 có diện tích 250m². Đến ngày 01/6/2011, khi cấp đổi giấy đất theo dự án Vlap thì thửa mới là thửa 36, tờ bản đồ số 1, có diện tích đất là 199.4m², giảm 50.6m².

Ngày 17/02/2017, ông T và bà N làm thủ tục tặng cho một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 1 cho con gái là chị Lê Thị P N1. Chị N1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 85.6m² thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 01 do Sở T nguyên & Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21168 ngày 30/3/2017.

Sau khi tặng cho đất cho chị N1, diện tích phần đất của ông T và bà N còn lại là 113.8m², thuộc thửa đất 110 (chính lý trang 3), tờ bản đồ số 1.

[4.3] Tại Công văn số 1615/UBND-KTN ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CG (bút lục 114) và căn cứ vào hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng: Vào ngày 01/6/2011, ông T được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap thì diện tích đất của ông T giảm 50,6m² là do trừ đường đi. Đối với phần đất của bà O khi được cấp đổi lại theo dự án Vlap thì giảm 22.5m² là do sai số trong đo đạc. Xét thấy đất bà O giảm là do thời điểm năm 1997, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cá nhân tự kê khai, đo đạc bằng tay, đến năm 2011 thì việc đo đạc chính xác do tiến hành đo bằng máy. Do đó,

việc diện tích đất của bà O và ông T vào năm 2011 có giảm so với năm 1997 là có căn cứ.

[4.4] Căn cứ vào sơ đồ vị trí khu đất ngày 17/8/2018 và ngày 02/4/2019 thì:

- Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 1, diện tích 295.3m² do bà O đứng tên quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế còn 284.9m²; giảm 10.4m².

- Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 1, diện tích 85.6m² do chị N1 đứng tên quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 85.7m²; tăng 0.1m².

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 1, diện tích 113.8m² do ông T và bà N đứng tên quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 113.8m² đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Phần đất tranh chấp thứ nhất có diện tích 2.2m² hiện tại do chị N1 đang quản lý.

- Phần đất tranh chấp thứ hai có diện tích 8.2m² hiện tại do ông T đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, tổng diện tích phần đất đang tranh chấp là 10.4m². Đất của bà O giảm 10.4m² cộng phần đất tranh chấp thì đất nguyên đơn vừa đủ diện tích cấp năm 2011. Đất của bị đơn và chị P N1 đúng với diện tích giấy đã cấp năm 2017.

Ông T trình bày theo sơ đồ vị trí khu đất ngày 02/4/2019 thì ông không đồng ý do thời điểm đo đạc ông không có chứng kiến nhưng ông và ông C – Đại diện ủy quyền của bà O đều không yêu cầu đo đạc lại đối với phần đất tranh chấp.

[4.5] Theo ông T trình bày, ranh đất của ông T và bà O được xác định tại cột mốc trụ xi-măng được cắm cách tường nhà ông T 1.4m, cột mốc được địa chính xã HT và đoàn đo đạc theo dự án Vlap đã cắm cùng sự chứng kiến của cụ Lê Văn On, ông Lê Thanh Hùng, bà O và ông C; đồng thời phần đất tranh chấp có diện tích 10.4m² thuộc quyền sử dụng đất của ông T.

Ông C đại diện ủy của bà O trình bày, khi thực hiện việc đo đạc lại thửa đất theo dự án Vlap, gia đình ông C không có ai ở nhà để chứng kiến và trụ xi-măng là do ông T tự cắm, không có sự đồng ý của ông C và bà O; đồng thời cắm vào thời gian nào thì gia đình bà O không hay biết. Khi ông T xây nhà năm 2018 thì bà O, ông T, bà N phát sinh tranh chấp và phát hiện trụ xi-măng. Do đó, ông C xác định ranh đất của vợ chồng ông và ông T, bà N không phải Ny trụ xi-măng mà ông T, bà N chỉ mà ông thống nhất sơ đồ vị trí khu đất ngày 02/4/2019 và phần đất tranh chấp có diện tích 10.4m² thuộc quyền sử dụng đất của bà O.

Nhận thấy, căn cứ vào sơ đồ vị trí khu đất ngày 02/4/2019 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019 trên phần đất tranh chấp có một trụ xi-măng được cắm cố định cách tường nhà ông T 1.4m. Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện CG, cán bộ địa chính xã HT cho biết vào năm 2011 khi đo đạc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O và ông T là đo đạc theo dự án Vlap, vào thời điểm năm 2011 địa chính xã HT là ông Huỳnh Tấn Phước; trụ xi-măng trên phần đất tranh chấp cán bộ địa chính - xây dựng xã HT không xác định được cắm vào thời gian nào và do ai cắm.

Căn cứ vào Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2019, ông Huỳnh Tấn Phước cho biết khi tiến hành đo đạc theo dự án Vlap năm 2011, ông Phước là cán bộ địa chính xã HT

nhưng ông Phước không tham gia đo đạc, đồng thời ông Phước cũng không chứng kiến việc cắm cột mốc trụ xi-măng như ông T trình bày.

Như vậy, việc ông T bà N cho rằng ranh giới giữa phần đất của ông bà và bà O là trụ xi-măng cách tường nhà ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[4.6] Đối với lời khai của các người làm chứng, xét thấy các người làm chứng và các đương sự đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha của nguyên đơn và bị đơn tặng cho các đương sự; còn về ranh đất giữa nguyên đơn và các bị đơn, các người làm chứng đều không xác định được cụ thể ranh giữa các bên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy căn cứ vào những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp $8,2m^2$ do ông T, bà N quản lý sử dụng; đồng thời, căn cứ vào kết quả đo đạc phần đất tranh chấp có diện tích $(2,2m^2 + 8,2m^2)$ là $10,4m^2$ ngày 02/4/2019 là một phần thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 01, bà Lê Thị O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2011.

Do đó việc bà O yêu cầu ông T và bà N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là $8.2m^2$ và chị N1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là $2.2m^2$ tại ấp HN, xã HT, huyện CG là có cơ sở chấp nhận.

[4.7] Đối với T sản trên đất: Quá trình tố tụng, bà O có yêu cầu ông T, bà N tháo dỡ T sản gắn liền đất lấn chiếm tại ấp HN, xã HT, huyện CG. Căn cứ vào Biên bản định giá và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019 thì trên phần đất tranh chấp diện tích $10.4m^2$, ông T có xây dựng một hàng rào kiên cố diện tích $8,4m \times 2m = 16,8m^2$; Kết cấu: Máng trụ bê-tông cốt thép, xây gạch 0,7m phía trước song sắt, ốp gạch 500 x 500. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 6/5/2022 thì so với biên bản định giá ngày 02/4/2019, có thêm phần đan nâng cao thêm và hàng rào có thêm ốp gạch men (phần tranh chấp với ông T), còn phần tranh chấp với chị N1 có thêm bồn hoa. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 04/01/2023, ông T trình bày hiện trạng đất tranh chấp giữa bà O và chị N1 chỉ là đường thoát nước, không phải bồn hoa và ông không có xây dựng công trình gì thêm, chỉ làm hàng rào xung quanh. Ông T không thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 6/5/2022 nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá được các phần xây thêm, do đó Hội đồng xét xử không xem xét các phần phát sinh thêm trên đất tranh chấp. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Xét thấy, ông T, bà N xây dựng hàng rào lấn qua đất của bà O, hàng rào ông T bà N xây dựng là hàng rào kiên cố, không di dời được; ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, bà O cũng không có biện pháp nào ngăn cản việc ông T bà N xây dựng; đồng thời tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà O đồng ý giao phần đất tranh chấp cho ông T, bà N và chị N1 tiếp tục sử dụng và yêu cầu ông T, bà N, chị N1 hoàn lại giá trị đất theo giá thị trường cho bà O.

Căn cứ vào Biên bản xác minh giá đất thực tế tại địa P ngày 22/8/2023, thửa đất số 44 tờ bản đồ số 1 là đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất thuộc khu vực 2, vị trí 1 có giá 1.000.000 đồng/ m^2 . Thành tiền $(1.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 8,2m^2) + (100.000 \text{ đồng}/m^2 \times 2,2m^2) = 10.400.000$ đồng.

Do đó cần buộc ông T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà O giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 8.200.000 đồng; buộc chị N1 có nghĩa vụ trả cho bà O giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 2.200.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông T và bà N, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào những phân tích và nhận định tại mục [4], nhận thấy phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà O; đồng thời về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O là đúng theo quy định pháp luật nên yêu cầu phản tố của bà N và ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp và công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T và bà N là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Đối với chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng là 8.800.000 đồng. Do yêu cầu của bà O được chấp nên chi phí thẩm định, đo đạc, định giá ông T, bà N và chị N1 phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của bà O được chấp nhận nên ông T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên ông T và bà N phải chịu án phí theo quy định.

[8] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[9] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Hữu T, luật sư Võ Trọng K trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà N. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O vì không có cơ sở thể hiện ông T, bà N lấn chiếm đất của bà O. Xét lời trình bày của luật sư không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận lời trình bày của luật sư.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 34, Điều 147, Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 166 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị O yêu cầu ông Lê Hữu T và chị Lê Thị P N1 tháo dỡ các công trình trên đất tại ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị O.

- Phần đất tranh chấp có diện tích là 10.4m² thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị O.

- Buộc ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị O số tiền 8.200.000 đồng (Tám triệu hai trăm nghìn đồng) là giá trị quyền sử dụng

phần đất có diện tích 8,2m², thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O.

- Buộc chị Lê Thị P N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị O số tiền 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) là giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 2,2m², thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O.

- Ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Thúy N và chị Lê Thị P N1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Có sơ đồ vị trí khu đất ngày 02/04/2019 kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N đối với bà Lê Thị O về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD762135, vào sổ cấp GCN 01665 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/6/2011 cho bà Lê Thị O đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 10,4m² và công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có diện tích là 10,4m² tọa lạc ấp HN, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T và bà N.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị Thúy N và chị Lê Thị P N1 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị O chi phí trích lục, thẩm định, đo đạc và định giá là 8.800.000 đồng (Tám triệu tám trăm nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

Ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải chịu 710.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002644 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG nên ông T, bà N phải nộp tiếp 410.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Lê Thị P N1 phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014832 ngày 10/7/2018 và biên lai thu tiền số 0005143 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 các điều 6, 7 và 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./.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Phan Thị Cẩm Tiên