

Bản án số: 139/2025/DS-ST
Ngày: 30/5/2025
V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **TRẦN VĂN SÁU**

2. Ông **LÝ MINH HÙNG**

- Thư ký phiên tòa: Ông **NGUYỄN TRƯỜNG AN** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **HUỖNH PHƯƠNG HUY** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 554/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 121/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025, Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số 169A/2025/TB-TAH ngày 09 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lý Hồng TH**, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1975, địa chỉ: Trương Phước Phan, khu phố 8, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP. HCM là người đại diện theo ủy quyền của bà TH (văn bản ủy quyền đề ngày 07/7/2022 có chứng thực của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Mỹ Lợi A). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh **Phạm TH T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông **Bùi Quang NH**, sinh năm 1956, địa chỉ: 461C, tổ 23, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của anh T (văn bản ủy quyền đề ngày 08/4/2025 có công chứng của Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận). (Có mặt)

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

- Bà **Phạm Thị Mỹ T**, sinh năm 1955 (Có đơn xin vắng mặt)

- Anh **Lê Minh D**, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt)
 - Anh **Lê Minh PH**, sinh năm 1972 (Có đơn xin vắng mặt)
 - Chị **Ngô Thị Cẩm NH**, sinh năm 1980 (Có đơn xin vắng mặt)
 - Chị **Phạm Thị Kiều T**, sinh năm 2000 (Có đơn xin vắng mặt)
 - Anh **Phạm TH T**, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2022 và lời khai tại Tòa, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn bà Lý Hồng TH trình bày:

Bà TH có thửa đất 1038, diện tích 859m² và thửa 1040, diện tích 988m² tại xã Mỹ Lợi A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện Cái Bè cấp giấy đất do bà TH đứng tên.

Thửa 1038 của bà TH giáp với thửa 1039, diện tích 745m² được UBND huyện Cái Bè cấp giấy đất do anh T đại diện đứng tên.

Trước đây, ông Phạm TH Nha là cha của anh T lắp mương cát nhà lần sang đất bà TH ngang 1,8m; dài 06m; bà TH có khởi kiện ra Tòa án nhân dân (TAND) huyện Cái Bè, bà TH được chấp nhận yêu cầu theo bản án số 41 ngày 28/12/2004, anh T kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 126 ngày 23/3/2005 của TAND tỉnh Tiền Giang xử bác yêu cầu kháng cáo của anh T, giữ nguyên án sơ thẩm.

Theo quyết định thi hành án số 531 ngày 14/7/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự (CCTHADS) huyện Cái Bè, vào ngày 11/10/2013 chấp hành viên kết hợp với chính quyền địa phương xã Mỹ Lợi A và ông Lê Văn Út, phó ấp Mỹ An đến phần đất tranh chấp lập biên bản anh T và bà TH đã thoả thuận xác định ranh đất xong theo đúng như bản án của TAND tỉnh Tiền Giang.

Ngày 21/9/2020, bà TH phát hiện trụ đá phân ranh do CCTHADS huyện Cái Bè cắm trước đây đã bị anh T nhổ bỏ và anh T ngang nhiên dựng rào lưới B40 chiếm lấy hết đất của bà TH chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 20m thuộc thửa 1038 và anh T đã bán phần đất này cho anh Lê Minh PH, lập giấy tay. Bà TH có trình báo sự việc đến UBND xã Mỹ Lợi A, phía Ủy ban xã có lập biên bản xác minh để bà TH có căn cứ khởi kiện. Hiện tại mỗi khi bà TH đến canh tác tại phần đất này thì bị anh T chửi bới, xúc phạm gia đình bà TH.

Bà TH có yêu cầu khởi kiện buộc anh T tháo dỡ hàng rào lưới B40 xây dựng trên đất bà TH; buộc anh T khôi phục hiện trạng đất cắm lại trụ đá đúng vị trí ban đầu mà CCTHADS huyện Cái Bè đã cắm trước đây và trả lại phần đất lần chiếm chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 20m thuộc thửa 1038 do bà TH đứng tên đất.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 29/11/2022 và lời khai tại Tòa, đại diện uỷ quyền của bị đơn anh Phạm TH T trình bày:

Anh T có đứng tên thửa đất số 1039, diện tích 745m² tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, thửa đất này giáp ranh với thửa 1038 của bà TH.

Thời điểm trước, anh T và bà TH đã ra Toà giải quyết tranh chấp đất đai, Toà án đã có phán quyết và đã thi hành án xong. Anh T đã sử dụng đúng ranh do thi hành án cấm cọc, không lấn chiếm gì thêm qua đất của bà TH.

Phần đất giáp ranh với bà TH thì anh T đã bán cho anh Lê Minh PH diện tích ngang khoảng 1,5m; dài hết đất khoảng 17m vào thời điểm năm 2017 với giá 25.000.000 đồng, có lập giấy tay. Anh PH đã giao tiền xong cho anh T. Mục đích anh PH mua phần diện tích này là để có lối đi ra đường công cộng.

Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà TH do anh không có lấn chiếm gì đất của bà TH.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/4/2023 và lời khai tại Toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh PH trình bày:

Trước đây, anh có mua phần lối đi của anh T có chiều ngang 1,5m; dài hết đất. Hai bên có lập giấy tay. Hiện anh đang sử dụng lối đi này. Đối với việc tranh chấp giữa bà TH, anh T thì để hai bên tự giải quyết, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì. Và có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/4/2023 và lời khai tại Toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh D trình bày:

Anh và anh PH là con trước của chồng bà TH. Bà TH là mẹ kế của hai anh.

Lối đi mà anh PH mua chỗ anh T thì anh đi chung với anh PH cách đây khoảng 03 năm. Nhà anh kế bên nhà của anh PH, hai người cùng đi lối đi này. Lúc đổ dall lối đi thì không thấy bà TH nói gì. Bà TH với hai anh không có mâu thuẫn gì chỉ có việc bà TH tranh chấp với anh T.

Lúc đổ dall thì anh cũng có hỗ trợ một phần chi phí với anh PH, đã đi ổn định từ lúc mua cho đến nay.

Việc tranh chấp giữa bà TH và anh T thì để hai bên tự thoả thuận.

Mong Toà án giải quyết cho hai anh còn đi được trên lối đi này do anh PH mua lối đi hợp pháp, đã trả tiền xong cho anh T. Không có lối đi này, hai anh rất khó khăn trong việc sinh sống. Anh có đơn xin quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Mỹ T, Ngô Thị Cẩm NH, Phạm Thị Kiều T, Phạm TH T không có văn bản ý kiến và đều có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu anh T cùng các thành viên trong hộ phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm qua đất bà TH theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 19.8m².

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do anh T không có lấn đất gì của phía bà TH. Nếu giả sử có trường hợp đất của anh T sử dụng có dính tới đất của bà TH theo đo đạc thực tế thì đồng ý bồi hoàn giá trị theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên toà:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội Dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và các thành viên trong hộ trả lại phần đất đã lấn chiếm sang đất của bà TH theo đo đạc thực tế diện tích 19.8m² bằng hình thức trả giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận.

[3] Tại Tòa, các đương sự không có yêu cầu định giá, xem xét thẩm định tại chỗ lại nên căn cứ theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 14/4/2023 và ngày 17/4/2025 tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp luật định.

Về nội Dung:

[4] Xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Bởi lẽ, giấy đất bà TH được cấp ngày 25/5/1997 tại thửa 1038 có diện tích 859m² và giấy đất anh T được cấp ngày 20/01/2010 tại thửa 1039 có diện tích 745m².

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện Cái Bè thể hiện thửa 1038 của bà TH còn 444,7m²; thửa 1039 của anh T còn 421,8m², nếu cộng phần đất tranh chấp là 19,8m² thì đất hai bên vẫn thiếu.

Để trả lời cho việc tại sao kết quả đo đạc thực tế đất của hai bên lại thiếu rất nhiều so với giấy đất được cấp thì tại Công văn số 1471/CNVPĐKĐĐ-ĐKCG-LT ngày 24/4/2024 của CNVPĐKĐĐ huyện Cái Bè nêu rõ:

“...thửa đất số 1038, diện tích 859m² và thửa 1039 có diện tích 745m², cùng tờ bản đồ số 4 tại thời điểm cấp giấy hình thể thửa đất được thể hiện đến mép rạch Bà Thiên.

- Ngày 18/4/2023, Tòa án nhân dân huyện Cái Bè phối hợp với Chi nhánh đo đạc kiểm tra hiện trạng thửa đất, theo Mạnh trích đo thì ranh thửa đất được xác định đến chân đường bê tông, đồng thời diện tích của 02 thửa đất được xác định chênh lệch giảm 717,7m² do đo đạc thực tế và làm đường giao thông nông thôn.”

Tại Công văn số 441/UBND-ĐC ngày 10/10/2024 của UBND xã Mỹ Lợi A xác định rõ: *“Khi làm đường bê tông phía trước rạch Bà Thiên có làm trên đất của hộ gia đình Bà: Lý Hồng TH và Ông: Phạm TH T.*

+ Phần Đất Bà Lý Hồng TH: chiếm 49,8m²

+ Phần Đất Ông: Phạm TH T: chiếm 49,6m²”.

Điều này thể hiện việc tổng diện tích đất hai bên bị thiếu sau khi đo đạc thực tế là do yếu tố khách quan và việc làm lộ chỉ ảnh hưởng đến chiều dài của hai phần đất. Còn đối với số đo của chiều ngang mặt trước, mặt sau của hai phần đất không thay đổi nếu không có sự lấn chiếm, cụ thể:

Căn cứ bản án số 126/DSPT ngày 23/3/2005 của TAND tỉnh Tiền Giang tại phần quyết định đã nêu rõ:

“- Xác định phần đất của bà Lý Hồng TH tại thửa 1038 có ranh giới giáp Phạm TH T lấy chuẩn từ gốc xoài kéo thẳng ra phía sau:

+ Chiều ngang mặt trước giáp sông nhà thờ có số đo từ ranh đất Lê Văn Sậu kéo qua ranh đất Phạm TH T là 26,12m.

+ Chiều ngang mặt hậu từ ranh đất Lê Văn Sậu kéo qua ranh đất Phạm TH T là 26,57m.

...

- Xác định phần đất anh Phạm TH T tại thửa 1039 như sau:

+ Chiều ngang mặt trước giáp sông nhà thờ có số đo từ ranh đất Lê Văn Tâm kéo vào là 23,57m.

+ Chiều ngang mặt hậu có số đo 23,19m.”

Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì thửa 1038 của bà TH có chiều ngang mặt trước chỉ còn 24,90m bị thiếu 1,22m và chiều ngang mặt sau cũng chỉ còn 24,97m bị thiếu 1,6m.

Trong khi thửa 1039 của anh T có chiều ngang mặt trước là 24,80m dư 1,23m; và chiều ngang mặt sau là 25,39m dư 2,2m.

Điều này thể hiện trong lúc sử dụng đất, anh T đã lấn sang phần đất của bà TH nên anh T phải có trách nhiệm trả lại cho bà TH theo quy định.

Trong quá trình sử dụng, anh T đã bán phần đất có dính tới đất của bà TH cho anh PH. Anh PH không biết việc anh T có lấn chiếm gì đất của bà TH hay không. Phía sau phần đất này là nhà của anh PH, anh D và hai anh đã đổ dầm lối đi, sử dụng ổn định từ lúc mua cho đến nay để ra đường công cộng, không ai tranh cãi.

Nhằm để tránh việc gây thiệt hại lớn hơn cũng như phần đất tranh chấp không quá lớn chỉ có 19,8m² nên buộc anh T thực hiện trách nhiệm của mình đối với bà TH bằng việc trả giá trị đối với phần đất mà anh đã lấn sang đất của bà TH theo giá của Hội đồng định giá đã định là phù hợp. Cụ thể: $750.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 19,8\text{m}^2 = 14.850.000$ đồng.

Việc mua bán đất giữa anh PH, anh D, anh T nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Từ các phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TH buộc anh T cùng các thành viên trong hộ có trách nhiệm trả lại giá trị phần đất sử dụng đã lấn sang đất của bà TH diện tích 19,8m² với số tiền 14.850.000 đồng theo quy định.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đối với tài sản tranh chấp đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo luật định.

[6] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Hồng TH.

Xác định phần diện tích 19,8m² (tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/4/2023 của CNVPĐKĐĐ huyện Cái Bè) là phần đất anh Phạm TH T và các thành viên trong hộ đã sử dụng lấn chiếm nằm trong thửa 1038, tờ bản đồ số 4, diện tích 859m² do bà Lý Hồng TH đứng tên tại ấp X, xã Y, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Tiếp tục giao cho anh Phạm TH T cùng các thành viên trong hộ sử dụng diện tích 19,8m² trên và phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà TH số tiền 14.850.000 đồng.

Kể từ ngày bà TH có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T cùng các thành viên trong hộ chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Vị trí, tứ cận của diện tích trên được thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/4/2023, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/4/2023, Mảnh trích đo địa chính hệ toạ độ VN-2000, ấp Mỹ An, tờ bản đồ 21 (146515-5) được Duyệt ngày 27/4/2023 của CNVPĐKĐĐ huyện Cái Bè.

Về án phí:

Anh T chịu 742.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Hoàng Xuân Lam