

Bản án số: 99/2025/DS-ST

Ngày: 26/9/2025

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 13 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Phương.

2. Ông Trần Minh Quang

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2024/TLST- DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2025/QĐXX-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Việt T, sinh năm 1977. (Có mặt)

Trú tại: Số XXX, khu vực A, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số XXX, khu vực A, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Yên Trần Thuý K, sinh năm 1978. (Có mặt)

Trú tại: Số YYY, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số YYY, khu vực A, phường YYY, thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Kim D, sinh năm 1982.

Trú tại: Ấp N, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ nay là Ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ

Chỗ ở hiện tại: Số XXX, khu vực A, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số XXX, khu vực A, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền bà Đỗ Kim D là Ông Đặng Việt T, sinh năm 1977

Trú tại: Số XXX, khu vực A, phường L, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Số XXX, khu vực A, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lưu Ngọc H, sinh năm 1981

Trú tại: Khu vực AAA, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay là Khu vực 2, phường N, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện tại: Số YYY, phường L, thành phố N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số YYY, khu vực A, phường N, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền ông Lưu Ngọc H là bà Yên Trần Thuý K, sinh năm 1978. Trú tại: Số Số YYY, phường L, thành phố N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số YYY, khu vực X, phường N, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đặng Việt T đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim D trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2020, nguyên đơn có mua phần đất của bà T2 diện tích chiều ngang trước sau 3m, dài 27m, phía sau nhà còn trống ngang 0,3m, dài 8m, tổng diện tích được cấp 80,6m² loại đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CSXXXX do sở Tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Văn H222 ngày 09/3/2020, đến ngày 30/3/2020 chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Đặng Việt T.

Năm 2021 bên hộ bà K sửa nhà và lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn chiều ngang phía sau khoảng 0,3 m và dài khoảng 8m.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn bà Yên Trần Thuý K trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa 70 với tổng diện tích 2,9m² theo sơ đồ đo hiện trạng thửa đất số 03 ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Thiên Khôi, đất hiện nay tọa lạc tại khu vực 1, phường Lái Hiếu, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ nay Số YYY, khu vực X, phường N, thành phố Cần Thơ

Nguyên đơn thống nhất với lược đồ và kết quả định giá của công ty.

Bị đơn bà Yên Trần Thuý K và là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Ngọc H trình bày:

Cuối năm 2019, bị đơn có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị

Bích T địa chỉ: Khu vực XXX, phường YYYY, thành phố N, tỉnh Hậu Giang cũ.

Lúc mua có làm giấy tay với kích thước như sau: Từ lộ vô dài 8,5 ngang 4, từ hành lang đến hết nhà trước ngang 4m dài 11m, nhà sau ngang 4m3 dài 7,5m; tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 107.7 m² với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau đó đến năm 2023 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CN 03677 ngày 27/12/ 2023 do UBND thành phố N cũ nay là UBND phường N cấp cho bà Yên Trần Thuý K, tại tờ bản đồ số 71 diện tích 107,7 m², chiều ngang trước chiều ngang sau 4m dài 27m do không rành về luật và bận bịu việc làm giấy tờ cùng lúc nguyên đơn có hỏi phản biến động có ranh và vách nhà nhưng bên đo đạc nói không được nên nguyên đơn làm đúng theo giấy đất cũ đã mua từ bà Tuyền (Giấy đất cũ làm từ năm 2008)

Khi mua phần đất này giáp ranh với đất ông Đặng Việt T; Ranh giới 2 bên là mỗi bên một bờ tường (Vách nhà cũ, đà nhà) hai bên có nhà sẵn.

- Quá trình sử dụng bị đơn đã sử dụng đúng diện tích theo giấy phép xây dựng không lấn ranh ai. Nhưng phần bờ tường và nhà đã cũ chừa lại là để làm cống và không ảnh hưởng đôi bên. Ngược lại, phía ông Đặng Việt T cố tình bỏ ranh khi xây dựng nhà năm 2021 và làm giấy trước năm 2020 do hai bên có ranh sẵn nên bị đơn cũng không nói gì.

Nay bị đơn tiến hành xây cất lại nhà mới, phía ông Đặng Việt T lại kiện cho rằng bị đơn lấn đất ngang 40 cm và yêu cầu dừng thi công theo đơn thưa là hoàn toàn không đúng sự thật (Bà Nguyễn Thị Bích T là chủ đất cũ làm chứng cho bị đơn)

Nói thêm lý do vì sao giấy viết tay lúc mua ngang 4,3m nhưng khi làm giấy thì chỉ có 4,0m (Do bên đo đạc căn cứ theo giấy tờ chuyển nhượng), lúc làm giấy mới bị đơn có yêu cầu đo đúng đất hiện tại nhưng không được.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo phần đất thực tế bà K đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Bích T (Kèm giấy tay và ranh đất vẫn còn). Bà K không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà K mong Toà án tiến hành xử đúng quy định của pháp luật.

Bà K chỉ thống nhất với lược đồ và kết quả định giá của công ty khi đúng với giá đất thị trường và chính xác với thực tế của hai nhà theo luật pháp Nhà nước. Bị đơn không đồng ý với lược đồ ông Triều tự bỏ 02 lần thẩm định 2,3 tôi không đồng ý và không đồng ý với lược đồ nhưng tôi không yêu cầu đo đạc, thẩm định lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn lấn đất, bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất, do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc ranh giới giữa các bất động sản và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 36, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Yên Trần Thuý K có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 70 với tổng diện tích là 2,9m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi, yêu cầu trả lại y như hình thể thẳng ban đầu là đường thẳng từ trước ra phía sau hậu và yêu cầu bị đơn phải trả đất lấn chiếm trả lại hiện trạng đất trống cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bị đơn không đồng ý, bị đơn cho rằng toàn bộ phần đất tranh chấp là của bị đơn.

Với kết quả của sơ đồ hiện trạng thửa đất là 2,9m² nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần diện tích trên, đồng thời bị đơn cũng cho rằng diện tích tranh chấp 2,9m² là của bị đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn hộ ông Đặng Việt T và bị đơn hộ bà Yên Trần Thuý K sử dụng đất liền kề với nhau, thửa đất 70 của nguyên đơn giáp với thửa đất 71 của bị đơn, nguyên

đơn tiến hành đo đạc lại phần đất của nguyên đơn để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì nguyên đơn phát hiện bị đơn lấn chiếm đất hai bên phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế tại vị trí số II, tổng diện tích $2,9m^2$ theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi. Nguyên đơn thống nhất sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi giải quyết vụ án.

Bị đơn bà K không thống nhất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi và Chứng thư thẩm định giá ngày 05/9/2025 của công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất để làm cơ sở giải quyết vụ án, bà không yêu cầu đo đạc lại. Bà yêu cầu Tòa án sử dụng Chứng thư thẩm định giá ngày 29/5/2025 của công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Xét thấy theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/9/2025 có ghi lại hiện trạng theo các vị trí trên đất tranh chấp và thời điểm thẩm định hiện trạng thẩm định ngày 18/11/2024, hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi. Nên Hội đồng xét xử thống nhất chọn sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.1] Xét lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn: Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 70 diện tích là $80,6m^2$ hiện trạng thực tế và được cấp giấy là hình thể đường thẳng từ trước ra phía sau hậu, diện tích qua đo đạc thực tế chưa tính phần tranh chấp tại thửa 70 là $80,6m^2$, *diện tích tranh chấp là $2,9m^2$* , cộng hai phần $80,6m^2 + 2,9m^2 = 84,1m^2$ như vậy cộng cả phần nguyên đơn ổn định sử dụng và phần đất tranh chấp thì diện tích đất tại thửa 70 của nguyên đơn vẫn thừa $3,5m^2$ so với diện tích trong giấy chứng nhận được cấp.

Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 71, diện tích là $107,7m^2$ hiện trạng thực tế và được cấp giấy là hình thể đường thẳng từ trước ra phía sau hậu, diện tích qua đo đạc thực tế chưa tính phần tranh chấp tại thửa 71 là $111,6m^2$, *diện tích tranh chấp là $2,9m^2$* , cộng hai phần $111,6m^2 + 2,9m^2 = 114,5m^2$ như vậy cộng cả phần nguyên đơn ổn định sử dụng và phần đất tranh chấp thì diện tích đất tại thửa 71 của bị đơn vẫn thừa $6,8m^2$ so với diện tích trong giấy chứng nhận được cấp.

Tuy tổng diện tích đất nguyên đơn, bị đơn đều thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do hai bên đều thừa hết nhưng hình thể đất nguyên đơn diện tích đất chiều ngang trước chiều ngang sau 3m, hình thể đất bị đơn diện tích đất chiều ngang trước chiều ngang sau 4m. Theo diện tích đo đạc thực tế của diện tích đất chiều ngang sa nguyên đơn 2,7 bị thiếu 0,3m bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, diện tích đất chiều ngang sau của bị đơn thừa so với giấy chứng nhận, diện tích đất chiều ngang sau bị đơn 4,03m bị thừa 0,3m so với giấy chứng nhận được cấp.

Đối với phần đất tranh chấp chiều ngang sau 0,3m này được xác định là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Đặng Việt Tnên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3]. Về đề nghị của Kiểm sát viên:

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

[6]. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 5, Điều 26; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai 2013.

Điều 26 Nghị quyết 326/2016 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Việt T.

Buộc bà Yên Trần Thuý K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn Hoài phải có trách nhiệm để giao trả diện tích lấn chiếm là 2,9m² cho nguyên đơn ông Đặng Việt T thuộc thửa 70 tờ bản đồ 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03463 ngày 09/3/2020 cấp cho hộ ông Phạm văn H ngày 30/3/2020 chuyển nhượng lại cho ông Đặng Việt T.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 03 ngày 09/9/2025 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Thiên Khôi. (có sơ đồ đo kèm theo)

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Yên Trần Thuý K phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng); Nguyên đơn được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0005866 ngày 09/10/2024 tại phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí tố tụng: Bị đơn bà Yên Trần Thuý K phải chịu là 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) để hoàn lại cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng), nguyên đơn được nhận lại 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 thành phố Cần Thơ.

“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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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”.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 13 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 13 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Nhung