

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 06 - 8 - 2025

V/v: “TC quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Công Điện;

Ông Nguyễn Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Yên Nhi - 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.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025, về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị H, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là: ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

- Bị đơn: Võ Trung T, sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp L, xã L, Huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là: ấp L, xã T, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 12 năm 2024 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là chủ sở hữu phần đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), tại thửa số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 163m² và thửa số 137, tờ bản đồ số 45, diện tích 33m², tổng diện tích là 196,9m²,

loại đất là đất ở tại nông thôn. Phần đất này do bà nhận chuyển nhượng từ ông Mai Thanh B vào khoảng năm 2022, lúc nhận chuyển nhượng thực trạng phần đất đã được xây tường cao 03m bao quanh nên giữa hai bên không tiến hành đo đạc mà chỉ làm thủ tục sang tên, chuyển quyền. Giáp ranh phần đất bà nhận chuyển nhượng là phần đất của bị đơn Võ Trung T.

Khoảng một năm sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà mới phát hiện bị đơn ngang nhiên đập bỏ phần tường 03m để xây lấn qua 01 cây đa và đường cống thoát nước trên phần diện tích trên, diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 17m².

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn là ông Võ Trung T giao trả cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích 17m².

- Trong bản tự khai và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Võ Trung T trình bày:

Vào năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 779, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp X, thành phố Cần Thơ). Phần đất này hiện giáp ranh với phần đất của nguyên đơn tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45. Lúc nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông để đất trống. Đến năm 2022, ông xây dựng kho hàng bán trái cây thì phát hiện phần đất của ông bị lấn chiếm khoảng 18m² bằng việc xây gạch bó nền trên đất nên ông đã đập bỏ nền, xây dựng lại cây đa ngay vị trí ranh đất. Phía nguyên đơn Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 70 nêu trên và cho rằng ông lấn chiếm đất của nguyên đơn nên đã xảy ra tranh chấp cho đến nay. Bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích 17m² tại vị trí số (I) theo Mạnh trích đo địa chính ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ.

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] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ theo quy định

tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DB 610662 và DB 610661, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 04 tháng 5 năm 2021 thì phần đất của nguyên đơn tại các thửa số 137 và 70 có tổng diện tích là $33,0m^2 + 163,9m^2 = 196,9m^2$; diện tích tứ cạnh là: Chiều dài cạnh giáp các thửa 144 và 145: $5,74m + 27,01m = 32,84m$, chiều dài giáp các thửa 63 và 92 là: $7,94m + 20,85m + 5,74m = 34,53m$, chiều rộng hai cạnh bằng nhau là: 06m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 225008, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp ngày 06 tháng 9 năm 2012 thì phần đất của bị đơn tại thửa số 779 có tổng diện tích là $1827,0m^2$.

[2.2] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án và M trích đo địa chính ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ bản đồ và thiết kế xây dựng Đ, xác định: Phần đất nguyên đơn sử dụng ổn định có diện tích tứ cạnh là: Chiều dài cạnh giáp các thửa 144 và 145 là: $5,74m + 24,55m = 30,35m$ (thiếu 2,49m so với chiều dài được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chiều dài giáp các thửa 63 và 92 là: $4,63m + 20,85m + 5,74m = 31,22m$ (thiếu 3,31m so với chiều dài được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); chiều rộng cạnh giáp lộ nông thôn là: 06m, chiều rộng cạnh giáp phần đất tranh chấp là: 6,04m (thừa 0,04m so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); tổng diện tích là $179,9m^2$ (thiếu $17m^2$ so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần đất tranh chấp có diện tích: Chiều dài giáp các thửa 144 và 145 là 2,36m, giáp các thửa 63 và 92 là 3,31m; chiều rộng giáp nguyên đơn là 6,04m, giáp bị đơn là 6,0m; tổng diện tích đất tranh chấp là $17,0m^2$. Như vậy, đối chiếu với phần đất nguyên đơn được cấp thì diện tích đo thực tế nguyên đơn sử dụng ổn định còn thiếu $17m^2$ là trùng khớp với số liệu diện tích phần đất tranh chấp.

[2.3] Đối với phần đất của bị đơn, qua đo đạc thực tế thiếu $9,4m^2$ ($1817,6m^2$ so với $1827,0m^2$) so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do: Tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Thanh H1 đối với thửa đất 779 có diện tích $1827,0m^2$ thì phần đất này chưa quy hoạch làm lộ nông thôn, sau khi làm lộ nông thôn thì phần đất này còn lại diện tích $1808,6m^2$ (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25 tháng 8 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P). Như vậy, sau khi quy hoạch làm lộ nông thôn thì phần đất của bị đơn còn lại diện tích là $1808,6m^2$, so với diện tích đất bị đơn sử dụng ổn định thực tế hiện nay là $1817,6m^2$ thì nếu không tính phần đất tranh chấp bị đơn đã sử dụng thừa $9,0m^2$. Mặt khác, xét chiều dài phần đất nguyên đơn sử dụng một đầu tiếp giáp với lộ nông thôn, một đầu tiếp giáp với phần đất của bị đơn

nên đã có căn cứ xác định nguyên nhân diện tích đất sử dụng thực tế của nguyên đơn thiếu so với diện tích đất được cấp là do phía bị đơn lấn chiếm. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả phần đất bị đơn đã lấn chiếm có diện tích 17m² theo kết quả đo đạc là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với sự việc bị đơn đập phần tường rào của nguyên đơn, do quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không đề cập; tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí không giá ngạch và toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật; phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng là 2.300.000 đồng nên bị đơn phải nộp lại số tiền này để giao trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 92, 144, 147, 157 và 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 26, 31, 235 và 236 của Luật đất đai năm 2024; điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn là ông Võ Trung T có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị H phần đất có diện tích là 17m², diện tích tứ cạnh và hình thể tại vị trí số (I) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ (kèm theo bản án).

2. Về án phí: Ông Võ Trung T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001694 ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13 - Cần Thơ).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Trung T phải nộp 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) để giao trả cho bà Nguyễn Thị H.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 13-Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Hữu Thắng