

**TÒA ÁN NHÂN D
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày: 16 – 4 – 2025
“*V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN D THỊ XÃ LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tiến

Các Hội thẩm nhân D:

1. Ông Âu Cần Đông
2. Bà Trịnh Thị Trúc Linh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân D thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Diện – Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ngà – Thư ký Tòa án nhân D thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân D thị xã Long Mỹ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án D sự thụ lý số: 114/2024/DSST, ngày 14 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXXST-DS, ngày 27/3/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964. Có mặt

Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1970. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực 4, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Kế T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu vực 4, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1990. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Bình D – Văn phòng luật sư Nguyễn Thy – HG, đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang. Có mặt

Địa chỉ: Số 37, Ngô Quốc Trị, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị P, sau khi bà P chết để lại cho mẹ ông H là bà Nguyễn Thị L sử dụng năm 1988, sau khi bà L chết để lại cho ông Nguyễn Văn H sử dụng từ năm 1990 (phần đất ông H sử dụng tại thửa số 90, trên sổ bộ là bà Nguyễn Thị L đứng tên), phần đất tọa lạc tại khu vực 4, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 nhà nước làm lộ và bồi hoàn giá trị đất cho ông H. Phần đất tranh chấp là đất trống chỉ có trồng 01 cây Sộp. Đất ông H đang sử dụng giáp ranh với phần đất của ông Phạm Kế T, ranh đất không có cắm trụ đá. Trước đây năm 2002 diện tích đất tranh chấp chiều ngang 5,5m, chạy dài xuống sông, sau khi Tòa án tiến hành đo đạc thì ông T chỉ thêm phần đất có lối đi nằm giáp với đất của ông H (lối đi trước đây ông H cho bà Nguyễn Thị Ba đi nhờ nhưng nay bà Ba không còn sử dụng nữa nên đất để trống) do đó diện tích đất tranh chấp chiều ngang tăng lên 6.35m.

Theo đơn khởi kiện ông H yêu cầu ông Phạm Kế T trả lại phần đất chiều ngang 2,7m, chiều dài từ lộ đến sông Trà Ban. Sau khi đo đạc thì diện tích đất tranh chấp tăng lên do đó ông H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Kế T trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 99,2m².

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N trình bày: Bà N là vợ của ông Nguyễn Văn H, bà Nghiên thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn H. Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Kế T trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 99,2m².

Bị đơn ông Phạm Kế T có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Diễm M trình bày: Nguồn gốc đất ông T sử dụng của mẹ ông T bà Bùi Thị Lâu nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X vào năm 1977, sau khi bà Lâu chết để lại phần đất cho ông T sử dụng. Phần đất trên ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phạm Kế T chỉ đứng tên trên sổ bộ tại thửa 104, diện tích 297,9m², đất tọa lạc tại khu vực 4, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ranh đất giữa hai bên là đất trống, không có trụ đá.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T không đồng ý, ông T yêu

cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích 99,2m² cho ông Phạm Kế T được quản lý, sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Bình D trình bày: Nguồn gốc đất của ông T và ông T đã đăng ký trên sổ mục kê tại thửa 104, diện tích 297,9m².

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân D thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng D sự, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tạm giao phần đất tranh chấp có diện tích 99,2m² cho bị đơn được quản lý, sử dụng. Về án phí và chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại phần đất có diện tích 99,2m², đất tranh chấp tọa lạc tại khu vực 4, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng D sự vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân D thị xã Long Mỹ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân D thị xã Long Mỹ và Mảnh trích đo địa chính số 424/Công ty TNHH DVTV và ĐĐBĐ Đất Việt ngày 24/7/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn và Đo đạc bản đồ Đất Việt và duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ ngày 10/9/2024 thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 99,2m² loại đất CLN. Hình thể, kích thước, diện tích đo đạc các đương sự đều thống nhất không ai có yêu cầu gì thêm.

[2.2] Ngày 03/5/2024 nguyên đơn Huỳnh Thị N, Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu bị đơn Phạm Kế T trả lại phần đất chiều ngang 2,7m, chiều dài từ lộ đến

bờ sông Trà Ban. Ngày 18/3/2025 nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 99,2m². Bị đơn không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 99,2m² cho bị đơn được quản lý, sử dụng.

[2.3] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự khai không thống nhất với nhau, nguyên đơn cho rằng phần đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị X cho bà ngoại ông H là bà Nguyễn Thị Phi, sau khi bà Phi chết để lại cho mẹ ông H bà Nguyễn Thị L sử dụng vào năm 1988, sau khi bà L chết để lại cho ông Nguyễn Văn H sử dụng từ năm 1990, phần đất tại thửa 90, trên sổ bộ bà Nguyễn Thị L đứng tên. Bị đơn Phạm Kế T cho rằng nguồn gốc đất ông T sử dụng của mẹ ông T bà Bùi Thị Lâu nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X vào năm 1977, sau khi bà Lâu chết để lại phần đất cho ông T sử dụng, phần đất tại thửa 104, diện tích 297,9m². Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất tranh chấp và các đương sự cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng D sự “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc D sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.4] Xét quá trình sử dụng đất cũng như diện tích đất theo đo đạc thực tế:

Tại phiên tòa các đương sự thừa nhận phần đất tranh chấp là đất trống, không ai quản lý sử dụng, khi sử dụng đất nguyên đơn và bị đơn không có cắm trụ đá hay trụ cây để phân ranh, hiện nay trên đất tranh chấp có 01 cây Sộp loại C do nguyên đơn trồng. Xét thấy, theo văn bản số 1705/CN.TXLM ngày 27/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ phúc đáp Công văn số 292/2024/CV-TA ngày 13/11/2024 của Tòa án nhân D thị xã Long Mỹ, đính kèm văn bản là sổ mục kê và bản đồ địa chính thể hiện: Phần đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng tại thửa 90, bà Nguyễn Thị L đăng ký trên sổ mục kê với diện tích 348,7m², phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng tại thửa 104, ông Phạm Kế T đăng ký trên sổ mục kê với diện tích 297,9m² đối chiếu với diện tích đo đạc thực tế theo Mẫu trích đo địa chính số 424/Công ty TNHH DVTV và ĐBĐĐ Đất Việt ngày 24/7/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn và Đo đạc bản đồ Đất Việt và duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại thị xã Long Mỹ ngày 10/9/2024 thì phần đất tại thửa số 90, vị trí (1) theo đo đạc thực tế nguyên đơn Nguyễn Văn H, Huỳnh Thị N đang sử dụng ổn định có diện tích 407m². Như vậy, nguyên đơn sử dụng dư 58,3m² so với Sổ bộ mục kê phần đất bà Nguyễn Thị L đứng tên. Phần đất tại thửa số 104, vị trí (3) theo đo đạc thực tế bị đơn Phạm Kế T sử dụng ổn định có diện tích 182,6m², bị đơn sử dụng thiếu 115,3 so với Sổ bộ mục kê ông Phạm Kế T đứng tên. Nếu tính luôn phần đất tranh chấp tại vị trí số (2), diện tích 99,2m² thì phần đất bị đơn sử dụng vẫn thiếu 19,1m². Từ đó cho thấy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả đất nhưng nguyên đơn không có quá trình sử dụng đất và cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất hiện nay nguyên đơn đang sử dụng ổn định (thửa 90) là dư so với Sổ bộ mục kê bà Nguyễn Thị L mẹ nguyên đơn đứng tên.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ toàn diện vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự “4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc Dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 99,2m², phần đất tại vị trí (2). Đồng thời, tạm giao phần đất nêu trên cho bị đơn ông Phạm Kế T được quản lý, sử dụng.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đề nghị của Luật sư Lê Bình D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí với số tiền 1.984.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007832, ngày 14/5/2024 và 300.000 đồng theo lai thu số 0008239, ngày 18/3/2025. Bà Huỳnh Thị N còn phải nộp số tiền án phí 1.384.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn Nguyễn Văn H, Huỳnh Thị Nghiêm phải nộp chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền 3.800.000 đồng (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 147 Bộ luật tố tụng D sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật D sự năm 2015; Điều 134, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Nguyễn Văn H, Huỳnh Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Kế T.

3. Tạm giao phần đất tranh chấp có diện tích 99,2m², loại đất CLN, tại vị trí (2) cho bị đơn Phạm Kế T được quản lý sử dụng (kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 424/Công ty TNHH DVTV và ĐĐBĐ Đất Việt ngày 24/7/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn và Đo đạc bản đồ Đất Việt và duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ ngày 10/9/2024)

4. Về án phí D sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí với số tiền 1.984.000 đồng (một triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0007832, ngày 14/5/2024 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0008239, ngày 18/3/2025. Bà Huỳnh Thị N còn phải nộp số tiền án phí 1.384.000 đồng (một triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải nộp chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng), đã nộp xong

6. *Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án D sự thì người được thi hành án D sự, người phải thi hành án D sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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 và 9 Luật Thi hành án D sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án D sự.*

7. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;

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

- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Đình Tiến

