TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày: 13/5/2024
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Mai Thị Dương Hải
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
Ông Huỳnh Văn Hiệp
Bà Trần Thị Tuyết Ngọc.
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa*:** Ông **Đặng Văn Tài** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 05 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2022/TLST-DS, ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28a/2024/QĐXXST-DS, ngày 4 tháng 3 năm 204, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>: Ông **Lâm Văn R** (Vắng mặt).
Bà **Võ Thị L (** Có mặt).
Địa chỉ: Cùng ngụ Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lâm Văn R1: Bà Võ Thị L (theo văn bản uỷ quyền ngày 30/11/2021).
- <u>*Bị đơn*</u>: Bà **Nguyễn Hồng N** (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*</u>
+ Ông **Hồ Văn T** (Thêm). (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
+ Bà **Đỗ Thị H** (Có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
+ Ông **Lâm Văn R2** (Vắng mặt).
+ Bà **Ngô Thị C.** (Vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
+ Ông **Lâm Văn T1.** (Có mặt).
+ Bà **Nguyễn Thị T2** (Vắng mặt).
Địa chỉ: Cùng ngụ Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông **Lý Hữu Ẩ**.(Có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số C T, Ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 8/112022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm,nguyên đơn ông Lâm Văn R1 và bà Võ Thị L đều trình bày:

Ông R1, bà L có phần đất giáp ranh với đất của bà Đỗ Thị H là mẹ của bà Nguyễn Hồng N (chồng bà N là Hồ Văn T) toạ lạc ấp Huỳnh Công Đ, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đất này đã được UBND huyện M cấp giấy Chứng nhận QSDĐ do ông Lâm Văn R1 đứng tên QSDĐ. Ngoài ra ông R1, bà L cũng đang sử dụng thêm thửa đất số 488 của ông Lâm Văn T1 đã cho ông R1 thuê và sử dụng thửa đất số 489 của ông Lâm Văn R2 đã chuyển nhượng cho ông R1, hai thửa này cùng giáp với đất của bà H do bà N đang sử dụng. Khi hai bên tranh chấp chính quyền địa phương cũng đã xuống cặm ranh xong 02 hộ là hộ bà Đỗ Thị H phần đầu mẫu đất và bà Nguyễn thị Hồng C1 là cuối ranh đất đã thoả thuận xong Riêng phần giữa đất bà Nguyễn Hồng N không chấp hành cặm ranh của địa chính xã và có hành vi lấn chiếm sang phần đất của ông R1, bà L là 01 đường nước chiều ngang 01m, dài 150m, tổng diện tích 150m^2. Nay ông R1 bà L yêu cầu bà N hoàn trả lại cho ông R1, bà L phần đất lấn chiếm nêu trên theo số đo thực tế là 132,1m^2, toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

- Đối với bị đơn bà Nguyễn Hồng N Toà án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho bà N nhưng bà N không hợp tác, từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Toà án và không đến Toà án để tham gia Hoà giải và tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm, không gửi ý kiến bằng văn bản cho Toà án biết về ý kiến của bà N đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *<u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T1 trình bày:</u>*

Ông có thửa đất số 488, diện tích 5.500m^2 toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông đứng tên và ông đang cho bà L ông, R1 thuê, vị trí thửa đất này giáp với đất bà Đỗ Thị H, hiện nay bà N đang sử dụng. Trong quá trình sử dụng thì bà N đã lấn chiếm đất như ông R1, bà L đã trình bày. Nay ông có ý kiến là yêu cầu bà N hoàn trả lại phần đất lấn chiếm cho ông R1, bà L, ngoài ra ông cũng lời trình bày giống như bà L đã trình bày không có ý kiến gì khác.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà N và ông T hoàn trả lại phần đất lấn chiếm có số đo thực tế là 132,1m^2 toạ lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng . Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 (HĐXX) nhận định:

- ***Về thủ tục tố tụng:*** Các đương sự bà Đỗ Thị H, ông Lý Hữu Ẩ đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Riêng đương sự bà Nguyễn Hồng N, ông Hồ Văn T, bà Ngô Thị C, ông Lâm Văn R2, bà Nguyễn Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn R2 và bà Ngô Thị C, trước đây Toà án có đưa ông R2 và bà C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng qua xem xét, thẩm định thì thấy thửa đất số 489 của ông R2 không nằm trong phần đường nước tranh chấp. Vì vậy ông R2 và bà C không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ án tranh chấp nêu trên.

[2] ***Về nội dung****:*

** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Hồng N hoàn trả lại phần ranh đất lấn chiếm số đo thực tế 132,1m^2 tại thửa số 490,tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng HĐXX xét thấy:*

[1] Qua xem xét, thẩm định tại chổ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 368 và thửa 488, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 132,1m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa đất số 369 có số đo 144,8m.
- Hướng tây giáp đất ông Lâm Văn T1 và ông Lâm Văn R1 có số đo 144,85 m.
- Hướng nam giáp kinh thuỷ lợi là góc nhọn không có số đo.
- Hướng bắc giáp thửa đất số 368 và 369 là góc nhọn không có số đo.

[2] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo bà L thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây cha mẹ để lại cho ông R1 và ông T1 sử dụng và từ năm 1994 thì ông R1 và ông T1 đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông R1 và ông T1 sử dụng tới nay. Còn ý kiến của bà H là mẹ của bị đơn thì cho rằng bà có phần đất thửa 369 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do bà đứng tên, thửa đất này giáp đất bà L nhưng đã cho con là bà N sử dụng gần 30 năm nhưng chưa tách bộ sang tên, bà H không nhớ ranh đất của bà tới đâu chỉ biết đầu đất là 22m, ngang cuối đất là 23m.

[3] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Phần đất bà N đang sử dụng là đất gốc của mẹ bà N tên Đỗ Thị H đang đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ và giao cho bà N sử dụng trên 20 năm, còn phần đất của bà L thì gia đình bà L đã sử dụng từ năm 1994.

[4] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp là một đường nước có nhiều lá dừa nước de qua.

[5] - Xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía bà L cho rằng phần đất đang tranh chấp là phần đất của ông R1 và ông T1 được quyền sử dụng và nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện M cấp cho ông R1 và ông T1

vào ngày 18/2/1994. Còn đất của bà N đang sử dụng đã được UBND huyện M cấp cho bà Đỗ Thị H vào ngày 18/2/1994.

[6] Tại Công văn số 154/UBND-VP, ngày 6/2/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M đã trả lời văn bản của Tòa án là việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông R1, ông T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Theo kết quả đo đạc thẩm định thì thửa đất số 368; thửa 487; thửa 488; thửa 493 mà hiện nay bà L đang sử dụng hiện trạng là ao tôm liền nhau không có bờ riêng từng thửa, có số đo thực tế tổng cộng là 22.430,7m^2, còn trong chứng nhận QSDĐ ông R1, ông T1 được cấp tổng cộng là 22.194m^2. Còn số đo thực tế của phần đất của bà H hiện do bà N đang sử dụng tại thửa 369 là 14.287,7m^2, trong giấy chứng nhận QSDĐ bà H được cấp tại thửa 369 diện tích là 13.800m^2; .

Như vậy nếu xem xét theo diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ so với số đo thực tế mà các ông R1, ông T1, bà H đang sử dụng thì đều là dư đất, cụ thể bà L đang sử dụng dư 236,7m^2, đất của bà Hiệp dư 487,7m^2.

Tuy nhiên theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện M và văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M thì vào thời điểm cấp giấy cho các hộ trước đây là cấp đại trà, hình thể thửa đất không có số đo đạc cụ thể. Do đó khi các bên tranh chấp ranh giới thì cần phải xem xét các chứng cứ khác để xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất của ai được quyền sử dụng hợp pháp.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xác minh tại địa phương thì những cán bộ làm việc tại UBND xã N đều cho rằng trước đây hai bên có tranh chấp và đã được U và chính quyền địa phương có xuống đo đạc và cặm ranh nhưng sau đó bà N không thống nhất nên mới xảy ra tranh chấp. Đường nước đang tranh chấp là gia đình bà L đã sử dụng ổn định từ xưa tới nay để lấy nước sử dụng nhiều thửa đất của gia đình bà L nhưng vào khoảng năm 2018 thì hai bên bắt đầu tranh chấp ranh với nhau, chính quyền địa phương đã giải quyết xuống tận nơi để đo đạc cặm ranh nhưng bị đơn không đồng ý.

Qua xem xét thẩm định tại chổ thì thấy ranh giới đất giữa bà L và bà N có 01 bờ chung có trồng cây so đũa, cây do bà N trồng, bà L thừa nhận mỗi người sử dụng ½ bờ, ngoài ra phần bờ chung có đường nước đang tranh chấp thì bà N có trồng dừa nước và dừa nước nhảy sang đất bà L, khi bà L xuống chặt, dọn dừa nước phần lấn qua đất của bà L thì bà N ngăn cản không cho rằng đó là đường nước của bà N. Xét thấy qua thẩm định tại chỗ thì thấy đường nước đang tranh chấp nằm ở vị trí sát đất bà L, bà L đã sử dụng từ trước tới nay, ngoài đường nước này bà L không còn sử dụng đường nước nào khác. Hiện trạng đường nước có nhiều dừa nước của bà N nhảy và de qua đường nước làm cho việc sử dụng lấy nước của bà L gặp khó khăn vì bà N không cho dọn và không nạo vét được đường nước trên. Trong quá trình giải quyết bà N không hợp tác, không cung cấp chứng cứ chứng minh đường nước là của bà N. Mặt khác qua xem xét thẩm định, qua xác minh tại chính quyền địa phương thì đường nước này gia đình ông R1, bà L đã sử dụng trên 30 năm không có tranh chấp, đường nước đang tranh chấp cũng là ranh giới giữa đất ông R1, bà L với đất bà N. Theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự thì ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Vì vậy HĐXX xác định ranh giới là đường nước đang tranh chấp thuộc

quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông R1, bà L, do đó ông R1 và bà L yêu cầu Toà án buộc bà N hoàn trả lại đường này là có căn cứ để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích như đã nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N và ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông R1 và bà L phần đường nước có diện tích 132,1m^2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[9]- *Về án phí*: Căn cứ Khoản 1 Điều 12, Khoản 34 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bị phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[11] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ và phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158; Khoản 1 Điều 165; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn R1 và bà Võ Thị L.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T (Thêm) phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lâm Văn R1 và bà Võ Thị L phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 368 và thửa 488, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 132,1m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa đất số 369 có số đo 144,8m.
- Hướng tây giáp đất ông Lâm Văn T1 và ông Lâm Văn R1 có số đo 144,85m.
- Hướng nam giáp kinh thuỷ lợi là góc nhọn không có số đo.
- Hướng bắc giáp thửa đất số 368 và 369 là góc nhọn không có số đo.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông R1 và bà L không phải chịu án phí .

- Bị đơn bà N phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà N và ông T phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền là 10.000.000 đồng ông R1 và bà L đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bà N và ông T phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Mỹ Xuyên;*
- *Chi cục THADS huyện MX;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Dương Hải