

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 273/2023/DS-ST
Ngày: 06/11/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Vĩnh Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tiểu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hùng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 và ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang, xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 88/2020/TLST- DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 193/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Minh H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hàng Thị H2, sinh năm 1962;
 2. Chị Nguyễn Bửu Minh T, sinh năm 1991;
 3. Anh Huỳnh Hữu N, sinh năm 1985;
- Địa chỉ: Ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị Huỳnh Phương T1, sinh năm 1991;

5. Chị Huỳnh Như T2, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số B C, khu phố C, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà H2, chị T, chị T1 và chị T2: Anh Huỳnh Hữu N, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2, chị T, chị T1 và chị T2 (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2021).

Anh H2, anh N có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 12/3/2020, Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh H2 trình bày:

Anh được cha của anh là ông Huỳnh Sanh t cho thửa đất số 430, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.012,1m², tại ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CS01749, cấp ngày 11/10/2018, do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giáp ranh với thửa đất của anh là thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16, diện tích 5.265,6m², do ông Huỳnh Văn H1 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình anh mua thửa đất nêu trên vào năm 1991, vài năm sau thì ông H1 mua đất giáp ranh với anh. Từ khi gia đình anh mua đất đến nay, ranh đất của gia đình anh và hộ ông H1 là ổn định, không thay đổi vì giáp ranh với đất ông H1, gia đình anh có đào con mương nhỏ làm ranh, phía ông H1 cắm trụ bê tông, kéo dây kẽm gai làm hàng rào. Hiện nay anh có nhu cầu tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất anh tách thửa tiếp giáp với đất thửa đất số 88 của ông H1, khi làm thủ tục để tách thửa thì anh mới phát hiện diện tích đất của anh đang quản lý, sử dụng, theo đo đạc thực tế diện tích 113,7m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1. Sau đó, anh có yêu cầu ông H1 ký chuyển lại cho anh để làm thủ tục tách thửa, nhưng ông H1 không đồng ý, nên đã phát sinh tranh chấp.

Ngày 24/02/2020, anh có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C, huyện C hòa giải để xác định phần ranh đất giữa hai bên.

Đến ngày 06/3/2020, Ủy ban nhân dân xã C, huyện C tiến hành hòa giải, nhưng ông H1 không đến mà vợ ông H1 là bà Hàng Thị H2 dự thay cho ông H1, bà H2 cũng không đồng ý mà vẫn tranh chấp ranh đất với anh.

Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 113,7m², tại ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của anh. Anh rút lại yêu cầu ông H1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² của anh, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, anh cũng không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng.

Tại Bản khai ngày 24/4/2020 của bà H2, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh N đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:

Gia đình anh với gia đình anh H2 mua đất cùng chủ đất, gia đình anh H2 mua năm 1991, gia đình anh mua năm 1995, ranh đất không xác định, nương ranh đã có là do mẹ của anh H2 tự đào, từ đó gia đình anh H2 sử dụng ổn định cho đến nay. Đến khi anh H2 chuyển nhượng đất, tiến hành đo đạc mới phát hiện có sai sót về ranh đất giữa hai bên, việc sai sót là do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải do gia đình anh. Hiện phần đất mà anh H2 yêu cầu Tòa án công nhận cho anh H2, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H1 vào ngày 13/02/2006, đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16, diện tích 5.265,6m². Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của anh H2, anh yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các đương sự, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh H; công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 113,7m², tại ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Huỳnh Minh H; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh H về yêu cầu ông Huỳnh Văn H1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² của anh H.

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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét anh H yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 113,7m², tại ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của anh H, thấy rằng:

Anh H xác định ranh đất của gia đình anh H với hộ ông H1 là ổn định, không thay đổi vì giáp ranh với đất ông H1, gia đình anh có đào con mương nhỏ làm ranh, phía ông H1 cắm trụ bê tông, kéo dây kẽm gai làm hàng rào. Còn phía gia đình ông H1 thì cho rằng hai bên mua đất cùng một chủ đất, ranh đất không xác định. Tuy nhiên, tại các biên bản xác minh ngày 19/9/2023 đối với những người dân sinh sống gần phần đất tranh chấp và Biên bản xem xét thẩm định tại

chỗ ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, có sự tham gia của người dân, thể hiện phần đất tranh chấp (Vị trí số 5 trong Bản đồ địa chính khu đất – Trích đo ngày 12/11/2020) do gia đình anh H quản lý, sử dụng từ khi mua đất cho đến nay đã trên 30 năm, điều này được anh N thừa nhận tại phiên tòa, đồng thời ranh đất giữa thửa đất số 430 của anh H với thửa đất số 88 của ông H1 là một đường thẳng và giáp ranh với phần đất tranh chấp, gia đình ông H1 có chừa một lối đi cho hộ ông Nguyễn Văn T3 sử dụng đi ra đường công cộng cũng là đường thẳng. Mặt khác, phía bị đơn cũng thừa nhận phía gia đình anh H trong quá trình sử dụng đất có đào con mương nhỏ làm ranh và sử dụng ổn định. Hơn nữa, sau khi phát sinh tranh chấp anh H có xây dựng căn nhà tiền chế trên phần đất tranh chấp, nhưng phía bị đơn cũng không phản đối. Điều đó chứng minh rằng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 113,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H.

Xét bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định phần đất mà anh H yêu cầu Tòa án công nhận cho anh H, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H1, thấy: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16, diện tích 5.265,6m², do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2006, do ông Huỳnh Văn H1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất, có thể hiện sơ đồ thửa đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 1844/ CNVPĐKĐĐ-TTTL ngày 27/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 88 và thửa đất số 430 nêu trên, dựa trên cơ sở dữ liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy, nên không có bản vẽ tứ cận kèm theo hồ sơ. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đối với hai thửa đất nêu trên là chưa đúng với diện tích thực tế mà các chủ thể có quyền sử dụng đất đang quản lý, sử dụng, chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Mặt khác, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo tài liệu 299 và nội dung Công văn số 50/CV-UBND ngày 20/4/2021 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, thể hiện thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16, diện tích 5.265,6m², tại ấp D, xã C, huyện C được cấp đổi từ thửa đất số 307, diện tích 3.814m² và 1 phần thửa đất số 308 (Đăng ký là thửa 2261), diện tích 2.138m², tổng diện tích là 5.952m², phía Tây giáp với sông B. Tuy nhiên, tại Bản đồ địa chính khu đất – Trích đo ngày 12/11/2020 và ngày 26/9/2023, thể hiện phần đất hộ ông H1 đang quản lý, sử dụng (Không tính diện tích đất đang tranh chấp 113,7m²), cộng với diện tích trừ đường giao thông và phần đất bị sạt lở sông B mà hai bên thừa nhận tại phiên tòa, đã nhiều hơn diện tích mà ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 17/12/1997. Điều đó thể hiện phần đất đang tranh chấp diện tích 113,7m² không thuộc quyền sử dụng của hộ ông H1.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh H theo quy định tại các điều 115, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét tại phiên tòa, anh H rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông H1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² của anh H, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của anh H theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét lời trình bày của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận như phân tích ở trên.

[5] Xét anh H không yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Ông H1 phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Tuy nhiên, ông H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

[7] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 115, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 195 và 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh H.
2. Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 113,7m², tại ấp D, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Huỳnh Minh H (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 113,7m², có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất còn lại của anh Huỳnh Minh H dài 28,15m;
- Phía Tây: Giáp đất của ông Huỳnh Văn H1 dài 27,4m;
- Phía Nam: Giáp đường đá dài 8,27m;

Anh Huỳnh Minh H được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 113,7m² nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Minh H về yêu cầu ông Huỳnh Văn H1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 113,7m² của anh H.

4. Về án phí: Ông Huỳnh Văn H1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Huỳnh Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0005177 ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 45 phút ngày 06 tháng 11 năm 2023. Có mặt anh H. Vắng mặt anh N không lý do.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Công Vĩnh Đức