TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG TRÔM** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2024/DS-ST
Ngày: 05/4/2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ngô Thị Gấm.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.
2. Bà Trần Ngọc Diệu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Chi – Thư ký Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLST - DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964.
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963.
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Trần Thị N, sinh năm 1937.
Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1964.
Chị Ngô Thị T, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.
Bà R và chị T cùng uỷ quyền cho ông N tham gia tố tụng.
Bà N có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản khai, biên bản hòa giải, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là chủ thửa đất 173, tờ bản đồ 13, diện tích 92.2m^2 tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất năm 2020. Liền kề với thửa đất 173 là thửa 174 của ông Nguyễn Văn N. Ông N đã xây dựng lấn chiếm qua đất của ông chiều ngang 2m, dài 4m, diện tích 8m^2. Trên đất tranh chấp có một cái giếng cũ là của ông N xây dựng trên thửa đất 173 từ trước khi ông mua thửa đất này. Lúc ông mua đất thì chủ đất cũ là bà Phan Thị U cũng có nói rõ là cái giếng này của gia đình ông N đã xây dựng trên đất của bà U nhưng do tình nghĩa làng xóm với nhau nên bà và gia đình ông N cùng nhau sử dụng. Đến khi ông tiếp nhận phần đất này thì ông và gia đình ông N vẫn tiếp tục cùng nhau sử dụng chung cái giếng này do ông muốn giữ tình làng nghĩa xóm và nghĩ rằng cái giếng cũng không quan trọng và cũng không chiếm diện tích bao nhiêu. Hiện tại cái giếng đã cũ, hư hỏng không còn sử dụng được nữa. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có 01 cái nhà củi của ông N xây dựng vào khoảng năm 2013, lúc này ông đi làm xa ở nhà ông N đã tự ý xây (lúc đầu là nhà lá). Sau đó, ông N xây tường, vợ ông có ngăn cản nhưng ông N vẫn tiếp tục xây. Do tình nghĩa xóm làng nên ông không thưa kiện và nghĩ rằng khi nào ông N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tháo dỡ nhà củi trả đất lại cho ông. Nhưng qua thời gian, gia đình ông N vẫn không tháo dỡ. Do đó, ông yêu cầu ông N trả lại cho ông 8m^2 đất đã lấn thuộc thửa 173, tờ bản đồ 13. Tuy nhiên theo kết quả đo thực tế theo sự chỉ đo của ông thì diện tích tranh chấp là 10,6m^2 nên ông khởi kiện bổ sung, yêu cầu gia đình ông N gồm ông N, bà R và chị T phải trả cho ông phần đất này và tự di dời các tài sản trên đất, ông không hỗ trợ bất kỳ chi phí nào.

Theo bản khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Nguyễn Thị R, Ngô Thị T) ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông là chủ thửa đất 174, tờ bản đồ 13 diện tích cụ thể bao nhiêu ông không rõ. Đất có nguồn gốc do ông bà để lại cho cha mẹ ông. Cha ông chết năm 2006, mẹ ông là bà Trần Thị N còn sống. Từ nhỏ, ông đã sống chung với cha mẹ và cùng canh tác phần đất này. Từ trước đến nay, cha mẹ và ông vẫn chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh với đất của ông là thửa 173, tờ bản đồ 13 của ông Nguyễn Văn H. Thửa đất này trước đây là của bà Phan Thị U, ông H mới nhận chuyển nhượng của bà U từ năm 1994. Khi bà U còn sử dụng thì giữa gia đình ông và bà U cũng không có cắm trụ ranh cụ thể. Gia đình ông đã cất nhà ở ngay vị trí ranh đất, lúc này bà U cũng thống nhất ông cất nhà tới ranh đất, bên đất của bà U là đất trống. Giữa ông và bà U không có tranh chấp gì cả. Khi bà U chuyển nhượng thửa 173, tờ bản đồ 13 cho ông H thì lúc này ông đã cất nhà ở ổn định rồi. Sau khi mua đất thì ông H cũng cất nhà sát với vách nhà ông, hai bên vẫn không tranh chấp. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới bắt đầu tranh chấp và cho rằng ông lấn qua đất của ông H 10,6m^2 nên ông không đồng ý. Mặc dù từ trước đến nay giữa hai thửa đất 173 và 174 không có cắm trụ ranh rõ ràng nhưng ông sử dụng và cất nhà ở ổn định, vách nhà ông cất ngay vị trí ranh đất giữa hai thửa đất, ông không có lấn đất. Phần đất này có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ ông để lại cho ông và gia đình ông đã sử dụng ổn định lâu dài nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Ngoài ra, ông không có bất kỳ yêu cầu nào khác.

Theo bản trình bày ý kiến ngày 25/01/2024, đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 25/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N trình bày:

Sau khi cưới nhau, vợ chồng bà được cha mẹ cho miếng đất ở. Sau này con bà là Nguyễn Văn N, con dâu là Nguyễn Thị R cùng chung sống trên miếng đất này, sinh hoạt chung 01 cái giếng hộc, 01 cái nhà nhỏ nấu ăn, 01 cái nhà tắm và 01 sàn nước. Khoảng 10m^2 đất đang tranh chấp giữa ông H và ông N là đất mà ông H đã lấn chiếm của ông N vì nó đã được xây dựng từ trước năm 1975.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị R và chị Ngô Thị T đập bỏ, tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc đã xây dựng trả lại cho ông H 10,6m^2 đất đã lấn thuộc thửa 173a tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị R và chị Ngô Thị T đập bỏ, tháo dỡ, di dời nhà bếp nền xi măng, cột gạch, vách tường, mái tôn fibrô ximăng, không trần, diện tích 6,3m^2 và ống bê tông làm giếng đường kính 0,7m x cao 0,8m x 5,5 ống = 1,69m^3 trả lại cho ông H phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 10,6m^2 đất đã lấn thuộc thửa 173a tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về phần đất tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Nguyễn Văn N đang quản lý, sử dụng các thửa đất giáp ranh với nhau. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 173, tờ bản đồ 13, diện tích 92,2m^2. Ông N đang quản lý, sử dụng đối với thửa 174, tờ bản đồ số 13, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích theo trích lục bản đồ địa chính là 92,1m^2. Cả hai thửa đất cùng toạ lạc tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2] Về quá trình sử dụng đất: Ông H và ông N đều cho rằng từ trước đến nay giữa hai thửa đất không có trụ ranh cụ thể. Tuy nhiên, ông H cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Phan Thị U vào năm 1994 thì bà U có chỉ cho ông rõ vị trí ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng. Lúc này trên đất tranh chấp chỉ có 01 cái giếng, còn phần nhà bếp thì ông N mới xây dựng năm 2013 lấn qua đất của ông. Ông N trình bày thống nhất là từ trước giờ giữa hai thửa đất không có cắm trụ ranh cố định. Tuy nhiên, ông sử dụng đúng vị trí ranh nên không có lấn chiếm như ông H trình bày. Phần đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 10,6m^2, thuộc thửa 173a; tờ bản đồ 13 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[3] Về tài sản trên đất tranh chấp gồm có: Nhà bếp có kết cấu: nền xi măng, cột gạch, vách tường, mái tôn, không trần, ống bê tông làm giếng. Các tài sản này là của ông N.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Theo kết quả xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện: Năm 1994, ông H nhận chuyển nhượng thửa 1831, tờ bản đồ 01 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre của bà Phan Thị U và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2020 đối với phần đất có diện tích 92,2m^2, thuộc thửa 173, tờ bản đồ 13 tại xã

Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông N sử dụng thửa đất 174, tờ bản đồ 13 có diện tích 92,1m^2 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất giữa hai bên không có cắm trụ ranh cố định. Thửa 173 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho bà Trần Thị L năm 1993. Năm 1994, bà L chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị U. Năm 1994, bà U tiếp tục chuyển nhượng cho ông H. Phần diện tích đất lúc ông S, bà L, bà U chuyển nhượng có hình chữ nhật, ranh giới giữa hai thửa đất hai bên là các đường thẳng (không có lồi, lõm). Thửa 174 do ông N quản lý, sử dụng có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ để lại. Trong quá trình sử dụng đất, ông N không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu và cũng không làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Theo kết quả đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông H và ông N thể hiện: Phần đất ông H đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 13 có diện tích là 81,6m^2. Phần đất ông N đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 174 + 173a, tờ bản đồ 13 có diện tích là 102,7m^2.

[4.3] Từ kết quả đo đạc thực tế, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H thể hiện: Phần diện tích đất hiện tại ông H đang sử dụng là ít hơn (10,6m^2) so với diện tích đất đã được cấp (92,2m^2); diện tích đất ông N đang quản lý, sử dụng nhiều hơn (10,6m^2) so với diện tích thể hiện trên bản đồ địa chính (92,1m^2). Ngoài ra, phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông H với ông N là 10,6m^2 thuộc thửa 173a, tờ bản đồ 13 do ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015: "*... Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung*". Ông N đã lấn, chiếm phần đất của ông H là vi phạm về việc sử dụng ranh giới đất. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 579 quy định: *"Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản..."*. Từ những nhận định và căn cứ pháp lý nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu gia đình ông N phải trả lại phần đất có diện tích 10,6m^2 thuộc thửa 173a, tờ bản đồ 13, tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá thể hiện: Hiện trên 10,6m^2 đất tranh chấp ông N đã xây dựng công trình là một nhà bếp có kết cấu nền xi măng, cột gạch, vách tường, mái tôn fibrô ximăng không trần và 01 ống bê tông làm giếng (giếng được xây dựng lâu, đã cũ và hiện không còn sử dụng). Xét thấy nhà bếp nêu trên mới xây dựng gần đây, bán kiên cố và có thể di dời, tháo dỡ được; cái giếng đã cũ, không còn sử dụng nên có thể đập bỏ. Do đó, cần buộc gia đình ông N phải đập bỏ, tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên 10,6m^2 đất tranh chấp để trả lại cho ông H.

[5] Về chi phí tố tụng là 3.692.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên gia đình ông N phải chịu chi phí này. Tuy nhiên, ông H đã nộp tạm ứng nên ông N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông H không phải chịu án phí nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Ông N, bà R, chị T phải chịu là 300.000 đồng. Do ông N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà R và chị T phải chịu là 200.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 175, Điều 248, Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2014; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều, 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị R và chị Ngô Thị T phải đập bỏ, tháo dỡ, di dời nhà bếp nền xi măng, cột gạch, vách tường, mái tôn fibrô ximăng, không trần, diện tích 6,3m^2 và ống bê tông làm giếng đường kính 0,7m x cao 0,8m x 5,5 ống = 1,69m^3 trả lại cho ông H phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 10,6m^2 thuộc thửa 173a, tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do ông Hải đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Có hồ sơ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông N, bà R và chị T phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 3.692.000 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn) đồng. Do ông H đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông N, bà R, chị T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H số tiền là 3.692.000 đồng (ba triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông H không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000122 ngày 01 tháng 02 năm 2023 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002814 ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

+ Buộc bà R và chị T phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

+ Ông N được miễn án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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 thoả 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Thị Gẩm