

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản số:14/2018/DS-ST
Ngày 09 tháng 5 năm 2018
V/v tranh chấp đòi lại đất
bị lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lâm Ngọc Hà**

2. Ông **Nguyễn Văn Ngự**

Thư ký phiên tòa: Ông **Đình Quốc Thanh**, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà **Kim Thị Cẩm Hương**, Kiểm sát viên

Ngày 09/5/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2016/TLST-DS, ngày 19 tháng 4 năm 2016 về việc “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2018/QĐXX-ST ngày 13/4/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lâm T**, sinh năm 1956; (có mặt)

2. Bà **Thạch Thị P**, sinh năm 1953(vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số 101, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông **Lâm T**

- Bị đơn:

1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Ông **Triệu D**, (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện ngày 04/4/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm T trình bày:

Vào năm 1993, ông Lâm T có nhận chuyển nhượng đất từ ông Thạch N (đã chết), đến ngày 07/02/2007, ông được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 235909, thửa số 745, tờ bản đồ số 05, diện tích: 3.570 m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Từ đó, ông canh tác và không có tranh chấp, đến năm 2006, thì ông Triệu D tự ý đem cọc sắt chiến lược đến cắm ranh trên phần đất của ông, thấy vậy ông mới qua bàn bạc với ông D và bà L và cả hai bên đều đồng ý thỏa thuận với nhau cắm 04 cọc bê tông, sau đó ông có nhờ chính quyền địa phương xuống kéo dây cắm cọc, vì vợ chồng bà L, ông D có đất ruộng giáp với đất của ông. Năm 1992, ông Trần S là cha của bà đào nương cặp sát bờ mầu ruộng của ông, vì trước đây ông làm ruộng có bồi đắp bờ mầu và trồng được khoảng 15 cây còng, 02 bụi tre để che bóng mát.

Sau khi thỏa thuận, thì đến năm 2007, vợ chồng bà L, ông D lại đổi ý, tiếp tục gây sự, ngang nhiên xô ngã 04 cọc ranh này và nói là đất của cha mẹ bà để lại, trong khi đó đất của ông mua của ông Thạch N, khi chính quyền địa phương đến đo đạc cũng đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đến năm 2013, bà L, ông D lấn qua bên đất của ông 2 tác đầu phía nam, ông cũng đồng ý cho 2 tác rồi ông có nhờ sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã P đến đo đạc và cắm cọc lại, thì ông D, bà L lại không đồng ý. Đến năm 2016, ông D, bà L tiếp tục lấn qua đất của ông và còn ngược ngạo đòi chém ông. Do đó, ông và bà có làm đơn gửi đến chính quyền ấp xã để hòa giải nhưng không thành. Nay ông Lâm T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà L phải trả phần đất lấn chiếm ngang hướng bắc 1,2m, chiều ngang phía sau hướng nam là 1,7m, dài 56,4m, diện tích 81,78 m², thuộc thửa 745, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2017 và các tài liệu trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của cha, mẹ của bà tên Trần S, mẹ là La Thị S, cha mẹ của bà đã mất 10 năm nay. Lúc đó lâu quá bà không nhớ cha mẹ của bà cho bao nhiêu mà bà chỉ biết khi mướn cấy lúa rồi đo là 1,5 công đất ruộng tầm cây có bờ mầu giáp ranh với đất của ông Lâm T không có nương, cái bờ mầu ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu thì bà không biết, trên cái bờ mầu hiện nay ông Lâm T đang quản lý sử dụng và có trồng các loại cây như: còng và các bụi tre và dừa, sau này chồng bà là ông Triệu D tự trồng 04 cây dừa nhỏ. Khi cha mẹ cho vợ chồng bà phần đất, thì chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay bà cũng chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho

nên bà không biết phần đất bà đang sử dụng diện tích bao nhiêu. Đối với yêu cầu của ông Lâm T, thì bà không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2017, cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Triệu D trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của vợ ông là bà Trần Thị L, ông không có trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn, bị đơn, đều vẫn giữ nguyên ý kiến như đã nêu trên, nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa ông Lâm T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu phía bị đơn phải trả phần đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định thực tế là 71,2 m². Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà Thạch Thị P và bà Trần Thị L, kể từ khi thụ lý cho đến khi hòa giải đã xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng khi xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy bà P là đồng nguyên đơn và bà L là đồng bị đơn là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[2] Vào năm 1993, ông Lâm T có nhận chuyển nhượng đất từ ông Thạch N (đã chết), đến ngày 07/02/2007, ông được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 235909, thửa số 745, tờ bản đồ số 05, diện tích: 3.570 m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Từ đó, ông canh tác và không có tranh chấp, đến năm 2006, thì ông Triệu D tự ý đem cọc sắt chiến lược đến cắm ranh của ông trên phần đất của ông, thấy vậy ông mới qua bàn bạc với ông D và bà L và cả hai bên đều đồng ý thỏa thuận với nhau cắm 04 cọc bê tông, sau đó ông có nhờ chính quyền địa phương xuống kéo dây cắm cọc, vì vợ chồng bà L, ông D có đất ruộng giáp với đất của ông. Năm 1992, ông Trần S là cha của bà đào nương cặp sát bờ mầu ruộng của ông, vì trước đây ông làm ruộng có bồi đắp bờ mầu và trồng được khoảng 15 cây còng, 02 bụi tre để che bóng mát cho đến nay.

[3] Trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2017 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 71,2 m² (ngang hướng nam 1,4m, ngang hướng bắc 1,2m dài hướng đông 57m, dài hướng tây 56,55m), trên thửa 745, tờ bản đồ số 05,

tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, do ông Lâm T và Thạch Thị P đứng tên quyền sử dụng đất.

[4] Tại công văn số 706/UBND-VP ngày 21/11/2016, của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho rằng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị P và ông Lâm T, đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.570m² loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 07/02/2007 là cấp đất gốc lần đầu theo kê khai và kết quả thẩm tra nguồn gốc sử dụng đất, không đo đạc thực tế, đúng trình tự thủ tục tại thời điểm đăng ký.

Xét thấy, phía nguyên đơn ông Lâm T và bà Thạch Thị P đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2007, trong đó có phần đất đang tranh chấp có diện tích nêu trên, đồng thời trên phần tranh chấp phía nguyên đơn cũng đã trồng cây cụ thể: Còng, dừa, tre và trúc và phía bị đơn cũng đã xác định phần tranh chấp này phía nguyên đơn có trồng cây.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn cho rằng, nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha mẹ cho nhưng diện tích không biết bao nhiêu và cũng không làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho nên không chứng minh được diện tích tranh chấp là bao nhiêu. Đồng thời phần tranh chấp đều nằm trong thửa 745 của nguyên đơn đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 07/02/2007, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phía bị đơn trả lại phần diện tích lấn chiếm là 71,2m² (ngang hướng nam 1,4m, ngang hướng bắc 1,2m dài hướng đông 57m, dài hướng tây 56,55m).

Thực tế đối chiếu qua kết quả thẩm định, định giá ngày 02/3/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm T và Thạch Thị P đứng tên cho thấy: Diện tích đất mà ông T và bà P được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp ngày 07/02/2007, thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích mà ông Lâm T và bà Thạch Thị P được cấp là 3.570m² và kết quả thẩm định thực tế diện tích là 3.411,7m². Riêng phần đất tranh chấp có diện tích 71,2m².

[6] Lẽ ra, phía bị đơn khi quản lý sử dụng đất của mình phải đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng phía bị đơn quản lý sử dụng cho đến nay và cũng không biết hiện nay đang sử dụng diện tích đất bao nhiêu và ranh giới như thế nào. Do vậy, phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm là có căn cứ chấp nhận, nghỉ cần buộc phía bị đơn trả cho phía nguyên đơn phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm diện tích 71,2m² nằm trên thửa 745, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo quyền lợi cho phía nguyên đơn. Cụ thể:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Lâm T có số đo 57m.

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị L thửa 744 có số đo 56,55m.

- Hướng Nam: Giáp với thửa 761 có số đo 1,4 mét .

- Hướng Bắc: Giáp với đường đal có số đo 1,2 mét.

Tổng diện tích đất tranh chấp: 71,2 m² (có sơ đồ kèm theo).

Tại biên bản định giá tài sản ngày 02/3/2017, phần cây trồng trên đất tranh chấp gồm:

- Dừa loại B 04 cây x 240.000 đồng = 960.000 đồng.

- Dừa loại C 06 cây x 80.000 đồng = 480.000 đồng

- Còng loại A 14 cây x 60.000 đồng = 840.000 đồng.

- Còng loại B 03 cây x 24.000 đồng = 72.000 đồng

- Tre 3m² loại A x 50.000 đồng = 150.000 đồng

- Trúc 4m² loại A x 3.000 đồng = 12.000 đồng

Tổng cộng: Theo biên bản định giá là: 2.514.000 đồng.

Xét thấy, phần cây trồng nêu trên là do phía nguyên đơn đã trồng, nên thiết nghĩ cần ổn định cho phía nguyên đơn quản lý sử dụng.

Đối với cây trồng trên đất tranh chấp là 04 cây dừa loại B do phía bị đơn trồng. Xét thấy cần buộc phía nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng số tiền theo định giá là 960.000 đồng. Đồng thời giao cho nguyên đơn sở hữu 04 cây dừa gắn liền trên đất tranh chấp do bị đơn trồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu nhận xét về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nhìn chung đều thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần diện tích bị lấn chiếm có diện tích là 71,2m² trong thửa 745, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn phải trả giá trị bằng tiền tương đương 04 cây dừa loại B cho bị đơn đã trồng, theo biên bản định giá tài sản là 960.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ vào Điều 143, 146 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, và Khoản 2, Điều 26

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Về nghĩa vụ nộp chi phí định giá tài sản được thực hiện theo quy định tại Điều 42 của Pháp lệnh Chi phí giám định, định giá; chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng số 02/2012/UBTVQH13, ngày 28/3/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; trong trường hợp này, chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản số tiền 1.000.000 đồng phía nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 56 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Áp dụng Khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

- Áp dụng Điều 42 của Pháp lệnh Chi phí giám định, định giá; chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng số 02/2012/UBTVQH13, ngày 28/3/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T và bà Thạch Thị P. Buộc ông Triệu D và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Lâm T và bà Thạch Thị P phần đất mà các bị đơn đã lấn chiếm với diện tích đất 71,2 m² nằm trên thửa 745, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Lâm T có số đo 57m.

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị L thửa 744 có số đo 56,55m.

- Hướng Nam: Giáp với thửa 761 có số đo 1,4 mét .

- Hướng Bắc: Giáp với đường đal có số đo 1,2 mét.

Tổng diện tích: 71,2 m² (có sơ đồ kèm theo).

Buộc nguyên đơn ông Lâm T và bà Thạch Thị P trả cho bị đơn ông Triệu D và bà Trần Thị L giá trị cây trồng trên đất là 04 cây dừa do phía bị đơn trồng số tiền theo biên bản định giá tài sản ngày 02/3/2017 là 960.000 đồng. Giao cho nguyên đơn sở hữu 04 cây dừa loại B gắn liền trên đất tranh chấp do bị đơn trồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Triệu D và bà Trần Thị L liên đới chịu **300.000** đồng. Trả cho nguyên đơn 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009623 ngày 11/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

3. Chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản 1.000.000 đồng, ông Lâm T và bà Thạch Thị P tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 7 và 7a, Điều 9 của 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;
- Tòa án nhân dân tỉnh ST;
- Viện Kiểm sát cùng cấp;
- Chi cục THA dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Nhân