TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2023/DS - ST.
Ngày: 15 - 9 - 2023.
V/v "tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất về ranh đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Kim Phước.

2. Ông Hà Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2022/TLST - DS, ngày 13 tháng 4 năm 2022 về "tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất về ranh đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2023/QĐST - DS, ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Triệu Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Thạch Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Trần S, sinh năm 1940; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Bà Thạch Thị H; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3. Ông Triệu D, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Người phiên dịch: Ông Trà Trường G – Công tác tại xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 30/3/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Triệu Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 34, diện tích 1782 m^2, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ cho bà H quản lý, sử dụng hơn 20 năm đến nay chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Thạch Thị T có phần đất giáp ranh phần đất của bà H thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 34, diện tích 468,2 m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 597266 12/01/2015 cho bà Thạch Thị T. Quá trình sử dụng đất bà T xây dựng nhà lấn chiếm phần đất của bà H với diện tích theo đo đạc thực tế là 15,5 m^2.

Tại phiên tòa, bà Triệu Thị H thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 10/6/2022 đối với phần đất tranh chấp có diện là 15,5 m^2 và yêu cầu bà Thạch Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kênh thủy lợi có số đo 1,02 m; Hướng tây giáp phần đất bà Triệu Thị H có số đo 1,08 m; Hướng nam giáp phần đất của bà Triệu Thị H có số đo 14,67 m; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Thạch Thị T có số đo 14,99 m.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Thạch Thị T trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 34, diện tích là 468,2 m^2, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do bà T chuyển nhượng của ông Đào R và bà Trần Thị S và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 597266 vào ngày 12/01/2015 cho bà Thạch Thị T. Quá trình xây dựng nhà bà T xây đúng ranh trên phần đất đã được cấp giấy, không có lấn chiếm đất của bà H.

Tại phiên tòa, bà Thạch Thị T thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế ngày 10/6/2022 đối với phần đất tranh chấp có diện là 15,5 m^2 và không đồng ý theo yêu cầu của bà Triệu Thị H vì bà không có lấn chiếm đất của bà H.

- Tại phiên toà, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị H buộc bị đơn bà Thạch Thị T phải trả lại cho các nguyên đơn diện tích đất là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kinh thủy lợi có số đo 1,02 m; Hướng tây giáp phần

đất bà Triệu Thị H có số đo 1,08 m; Hướng nam giáp phần đất của bà Triệu Thị H có số đo 14,67 m; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Thạch Thị T có số đo 14,99 m. Ổn định phần đất có diện tích, số đo tứ cận như đã nêu trên cho bị đơn bà Thạch Thị T và buộc bà Thạch Thị T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị H là 1.376.726 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện lập ngày 30/3/2022 của nguyên đơn bà Triệu Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất với bị đơn bà Thạch Thị T. Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết "tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất về ranh đất" là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, nguyên đơn bà Triệu Thị H buộc bị đơn bà Thạch Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người làm chứng ông Trần Sôi, ông Triệu Dung và bà Thạch Thị Hương đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 229 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Triệu Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bị đơn bà Thạch Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Bưng Long, xã Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kênh thủy lợi có số đo 1,02 m; Hướng tây giáp phần đất bà Triệu Thị H có số đo 1,08 m; Hướng nam giáp phần đất của bà Triệu Thị H có số đo 14,67 m; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Thạch Thị T có số đo 14,99 m. Thống nhất kết quả định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 23018/CT- EXIMVAS ngày 10/02/2023 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Eximvas. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Triệu Thị H Hội đồng xét xử xét thấy: Từ khi bà Thạch Thị T chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 34, diện tích là 468,2 m^2, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do bà T chuyển nhượng của ông Đào Rương và bà Trần Thị S và được Ủy ban nhân dân

huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 597266 vào ngày 12/01/2015 cho bà Thạch Thị T và hai bên không ai tranh chấp, đến khoảng năm 2020, khi bà T xây dựng nhà thì phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm năm 2015 khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và thông báo danh sách công khai đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không ai tranh chấp và Ủy ban nhân dân huyện Long Phú đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 597266 12/01/2015 cho bà Thạch Thị T đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 34, diện tích là 468,2 m^2, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, cơ quan đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P đã có văn bản trả lời (bút lục 129) việc Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19 là đúng đối tượng, nên bà T có đầy đủ quyền của người sử dụng đất và phải thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022 (bút lục số 42 đến 45) thì số liệu đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn và có xác nhận của tứ cận như sau:

- Đối với thửa đất số 19 của bà T đang quản lý, sử dụng: Hướng đông giáp kinh thủy lợi có số đo 25,54 m; Hướng tây giáp phần đất bà Thạch Thị H có số đo 26,45 m; Hướng nam giáp phần đất đang tranh chấp có số đo 14,99 m; Hướng Bắc giáp đường đất theo bản đồ địa chính có số đo 17,32 m; diện tích 418,9 m^2 (không cộng phần tranh chấp).

- Đối với thửa đất số 26 của bà H đang quản lý, sử dụng: Hướng đông giáp kinh thủy lợi có số đo 0,64 m + 16,18 m + 12,19 m; Hướng tây giáp đường lộ đal có số đo 28,29 m; Hướng nam giáp phần đất ông Thạch S có số đo 48,27 m; Hướng Bắc giáp đất đang tranh chấp có số đo 14,67 m và phần đất bà Châu Thị H có số đo 13,05 m và bà Thạch Thị T có số đo 15,59 m; diện tích 1.389,3 m^2 (không cộng phần tranh chấp) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 15/PTNMT ngày 08/8/2023 (bút lục 129) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Phú đã xác định số đo các điểm đối xứng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp như sau: Đối với thửa đất số 19, căn cứ bản đồ địa chính, khi lấy đối xứng và song song với cạnh 3 – 4 (cạnh hướng Đông thửa đất được cấp giấy cho bà T) và cạnh hướng Đông theo số đo thực (kể cả phần tranh chấp) thì chiều dài đoạn này là 27.54 m (được cấp giấy là 26.52m) và khi lấy đối xứng và song song với cạnh 1 – 2 (cạnh hướng Tây thửa đất được cấp giấy cho bà T) và cạnh hướng Tây theo số đo thực (kể cả phần tranh chấp) thì chiều dài đoạn này là 28.52 m (được cấp giấy là 27.55m).

Từ những căn cứ đã phân tích nêu trên đã đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kinh thủy lợi có số đo 1,02 m; Hướng tây giáp phần đất bà Triệu Thị H có số đo 1,08 m; Hướng nam giáp phần đất của bà Triệu Thị H có số đo 14,67 m; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Thạch Thị T có số đo 14,99 m là của bà H nên bà H có quyền sử dụng và

định đoạt hợp pháp, việc bà T lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 26 của bà T là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc bà H yêu cầu bà T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là phù hợp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hiện nay trên phần đất tranh chấp có một phần vách nhà của bà T có kết cấu tường xây gạch (tường 10) liền kề với với nhà chính, nếu buộc là bà T tháo dỡ thì sẽ ảnh hưởng đến cả kết cấu căn nhà; đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn bà H cũng thống nhất nếu phần đất tranh chấp bà T đã cất nhà kiên cố thì nguyên đơn cũng thống nhất cho bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất; do đó cần ổn định phần đất tranh chấp cho bị đơn và buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cụ thể như sau: 15,5m^2 đất trồng cây hàng năm x 88.821 đồng/m^2 = 1.376.726 đồng.

[7] Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Triệu Thị H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Thạch Thị T phải trả lãi cho bà H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn bà Triệu Thị H và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu nguyên đơn bà Triệu Thị H được chấp nhận nên bị đơn bà Thạch Thị T phải chi phí với số tiền là 12.600.000 đồng, số tiền này bà H đã nộp xong nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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: Bị đơn bà Thạch Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà T thuộc diện là đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và tại phiên tòa xin miễn nộp án phí nên nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn bà Triệu Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 164, khoản 1 Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163; Điều 164, Điều 166, Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 20, Điều 70, khoản 1 Điều 82

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Triệu Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Thạch Thị T trả lại cho nguyên đơn bà H phần diện tích đất đã lấn chiếm là 15,5 m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kinh thủy lợi có số đo 1,02 m; Hướng tây giáp phần đất bà Triệu Thị H có số đo 1,08 m; Hướng nam giáp phần đất của bà Triệu Thị H có số đo 14,67 m; Hướng Bắc giáp phần đất của bà Thạch Thị T có số đo 14,99 m.

Ổn định phần đất có diện tích, số đo tứ cận như đã nêu trên cho bị đơn bà Thạch Thị T và buộc bị đơn bà T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Triệu Thị H là 1.376.726 đồng (một triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Triệu Thị H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Thạch Thị T phải trả lãi cho bà H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Thạch Thị T phải chịu 12.600.000 đồng (mười hai triệu, sáu trăm nghìn đồng), số tiền này bà Triệu Thị H đã nộp xong nên bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Triệu Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003401 ngày 08/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn bà Thạch Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà T thuộc diện là đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và tại phiên tòa xin miễn nộp án phí nên nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 6, 7, 7a, 7b và 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 bên đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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