

Bản án số: 55/2023/DS-ST

Ngày: 07 -6-2023

“V/v tranh chấp ranh đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Mầm

Ông Võ Tấn Liêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Khải – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà Trần Bích T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 07 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 352/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp ranh đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Sinh năm: 1978 (có mặt)

Bà Trần Mỹ L - Sinh năm: 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L: Ông Nguyễn Văn Nh – sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 85, L, khóm A, phường B, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Đặng Việt N - Sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Bà Trần Mỹ L - Sinh năm: 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Xuân T - Sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Ngọc T - Sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L là ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L được mẹ là bà Huỳnh Thị Đ tặng cho thừa kế một phần đất có diện tích 1.172,6 m²,

tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Ông T và bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09205 ngày 29/7/2016, tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 16. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A;

Phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Văn T;

Phía Nam giáp với đất ông Võ Minh Thăm;

Phía Bắc giáp với đất ông Đặng Việt N.

Ngày 28/5/2019 ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L xây dựng nhà lán sang phần đất của ông T và bà L với chiều ngang mặt tiền là 0,7 mét, dài 36 mét, tổng diện tích là 25,2 m². Ngày 29/5/2020 ông T và bà L yêu cầu đến chính quyền địa phương khóm 2, thị trấn Cái Nước yêu cầu ông N và bà L trả lại phần đất lán chiếm. Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nước đã tiến hành hòa giải nhưng không thỏa thuận được.

Nay ông yêu cầu ông N và bà L trả lại cho ông T và bà L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 19 m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Ông thống nhất với kết quả đo vẽ của Công ty TNHH MTV môi T Dâng Phong đã cung cấp cho Tòa án. Ông thống nhất giá trị phần đất tranh chấp theo giá thị T một mét vuông có giá 5.300.000 đồng, toàn bộ 19m² đất tranh chấp có giá 100.000.000 đồng. Về một phần vách nhà do ông Đặng Việt N xây dựng trên phần đất tranh chấp có giá trị là 200.000.000 đồng. Tổng cộng giá trị đất tranh chấp và một phần vách nhà có giá trị là 300.000.000 đồng.

Tại các biên bản hòa giải, bị đơn ông Đặng Việt N trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L. Vào năm 2015 ông và bà L có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Thiên phần đất có diện tích được cấp giấy là 144 m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Khi ông và bà L nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có một căn nhà cấp 4 bị tốc mái lợp. Khi nhận chuyển nhượng ông có thuê Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước kết hợp với cán bộ địa chính thị trấn Cái Nước đến đo đạc thực tế phần đất ông và bà L nhận chuyển nhượng, ông và bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2015, khi đo đạc có ông T cùng các hộ giáp ranh chứng kiến xác định ranh và có cắm trụ đá làm ranh, hiện tại trụ đá vẫn còn. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông và bà L có nâng nền nhà trên hiện trạng căn nhà cũ của ông Th, ông xác định ông và bà L không có lán đất của ông T và bà L do khi nhận chuyển nhượng đất có đo đạc và có sự chứng kiến của nguyên đơn. Ông chỉ xây dựng nhà trên nền nhà cũ của ông Th trước đó chứ không có thay đổi hiện trạng phần đất và nhà. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T và bà L. Trước đây ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà L phần đất ngang mặt tiền là 0,7 mét, mặt hậu là 00 cm (hình tam giác), dài 36 mét với giá là 15.000.000 đồng, có làm giấy tay có các bên ký tên, ông có đặt cọc cho ông T 5.000.000 đồng nhưng sau đó ông T không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đi làm thủ tục chuyển tên phần đất chuyển nhượng nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, sau đó ông T đã trả lại cho ông số tiền 5.000.000 đồng ông đã đặt cọc cho ông T. Do đó đất của ông T và bà L vẫn còn thừa phần đất ngang mặt tiền 0,7 mét, mặt hậu 00 cm, dài 36 mét. Ông thống nhất với kết quả đo vẽ của Công ty TNHH MTV môi T Dâng Phong đã cung cấp cho Tòa án. Ông thống nhất giá trị phần đất tranh chấp theo

giá thị T một mét vuông có giá 5.300.000 đồng, toàn bộ 19m² đất tranh chấp có giá 100.000.000 đồng. Về một phần vách nhà do ông xây dựng trên phần đất tranh chấp có giá trị là 200.000.000 đồng. Tổng cộng giá trị đất tranh chấp và một phần vách nhà có giá trị là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc buộc ông T và bà L phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L với bị đơn ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp ranh đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm A, thị trấn C, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 19m² tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Ông N và bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do ông bà không có lần chiếm phần đất trên, phần đất này trước đây nhận chuyển nhượng từ Nguyễn Văn Thiên sau đó vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất này, phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà vào năm 2015 với tổng diện tích là 144m², giữa phần đất do ông và ông T và bà L đang quản lý, sử dụng đã có ranh cụ thể. Khi ông và bà L nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có một căn nhà cấp 4 bị tốc mái lợp. Khi nhận chuyển nhượng ông có thuê Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước kết hợp với cán bộ địa chính thị trấn Cái Nước đến đo đạc thực tế phần đất ông và bà L nhận chuyển nhượng, ông và bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2015, khi đo đạc có ông T cùng các hộ giáp ranh chứng kiến xác định ranh và có cắm trụ đá làm ranh, hiện tại trụ đá vẫn còn. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông và bà L có nâng nền nhà trên hiện trạng căn nhà cũ của ông Th trước đó chứ không có thay đổi hiện trạng phần đất và nhà. Hội đồng xét xử thấy rằng, về nguồn gốc đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T hiện tại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016, khi cấp giấy có đo đạc với cạnh giáp Quốc lộ 1A chiều dài 9,61m², tuy nhiên theo đo đạc thực tế thì ông T, bà L đang quản lý, sử dụng phần đất có chiều dài 10,22m (không tính phần đất tranh chấp). Nguồn gốc phần đất ông N và bà L đang quản lý sử dụng hiện tại là phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Hữu có tổng diện tích 144m², theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 124m² (không tính phần đất tranh chấp do ông T và bà L xác định là ông N và bà L lần chiếm), phần đất tranh chấp giữa các đương sự là 19m². Như vậy nếu tính cả phần đất ông T và bà L khởi kiện cho rằng ông N và bà L lần chiếm thì phần đất (thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 144m²) hiện tại ông N và bà L đang quản lý, sử dụng trên thực tế chỉ có 143,5m² (nhỏ hơn phần diện tích đất được cấp thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại phiên tòa các

đương sự đều thừa nhận phần đất ông T và bà L tại cạnh giáp Quốc lộ 1A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có độ dài 9,61m. Tuy nhiên, theo bản vẽ hiện trạng ngày 22/7/2021 thì ông T và bà L hiện đang quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có cạnh giáp Quốc lộ 1A (cạnh M6 M7) có độ dài 10,22m, nếu tính luôn phần đất tranh chấp thì có độ dài 10,87m là dài hơn 1,26m so độ dài của cạnh tương ứng thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác định không có tranh chấp về ranh với các hộ lân cận. Việc này góp phần khẳng định yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L đối với ông N và bà L là không có căn cứ vì hiện tại ông N và bà L đang quản lý, sử dụng phần đất có chênh lệch nhỏ hơn nhưng tương đối gần đúng với nguồn gốc đất và diện tích, vị trí hiện trạng lúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của bị đơn.

Về cây cối, công trình kiến trúc trên đất: Các đương sự đều thừa nhận trên phần đất tranh chấp thì có căn nhà do ông N và bà L xây dựng từ năm 2015 (được sửa chữa lại ngay trên nền nhà cũ đã xây cất từ năm 2000 của ông Th). Như vậy chứng tỏ việc phần đất tranh chấp đã được ông Th và sau đó là ông N, bà L quản lý, sử dụng ổn định một thời gian dài không có tranh chấp, đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp với ông T và bà L. Như vậy có căn cứ xác định việc gia đình ông N và bà L đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất tranh chấp từ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Như vậy, căn cứ vào vị trí, hiện trạng diện tích được cấp trước đây và hiện trạng thực tế mà nguyên đơn, bị đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không có cơ sở xác định ông N và bà L đang lấn chiếm phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 19m². Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L là phù hợp.

Đối với phần giá trị cải tạo đất và cây cối, công trình kiến trúc trên đất, do không có cơ sở xác định ông N và bà L đã lấn chiếm phần đất trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về chi phí đo đạc phần đất tranh chấp tổng cộng là 9.746.000 đồng: do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông T và bà L phải chịu toàn bộ, ông T và bà L đã nộp xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật về tố tụng giải quyết vụ án phát biểu việc tiến hành lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải các đương sự, triệu tập những người tham gia phiên tòa, tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ việc dân sự đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 146, 147, 217, 218, 227, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 175 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 98, Điều 100, Điều 105, Điều 106, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L đối với ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 19m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp phần đất của ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L cạnh M₅M₁₀ dài 37,06 mét.

Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L cạnh M₆M₉ dài 37,49 mét.

Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L cạnh M₉M₁₀ dài 0,53 mét.

Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A cạnh M₅M₆ dài 0,65 mét.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L phải chịu chi phí đo đạc tổng cộng là 9.746.000 đồng (đã nộp xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005965 ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L đã nộp đủ án phí.

T 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 xử sơ thẩm công khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Mỹ L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Đặng Việt N và bà Trần Mỹ L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T, bà Nguyễn Ngọc T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Kiệt