TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số**:** 29/2021/DS-ST.
Ngày**:** 19-5-2021
"V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Thành Long.

Ông Huỳnh Văn Lơ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 19 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2019/TLST-DS, ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2021/QĐXXST - DS ngày 20/4/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

3. Bà **Trần Thị E**, sinh năm 1970 (vắng mặt)

4. Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

5. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1935 (vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T, bà E, ông B, ông T là ông Trần Văn S, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

6.Ông **Trần Văn B**, sinh năm 1964 (vắng mặt)

7. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

8. Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

9. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

10. Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1936 (vắng mặt)

11. Bà **Ngô Thị Đ**, sinh năm 1939 (vắng mặt)

12. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

11. Bà **Trần Ngọc H**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà V, ông N, bà H, ông L, bà Đ, bà H, bà H là ông Trần Văn P, sinh năm 19757 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn S trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội ông để lại cho cha ông là ông Trần Văn T. Đến năm 1996 thì cha ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 1.040 m^2, thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này giáp ranh với phần đất của gia đình ông Trần Văn P đang sinh sống. Trong quá trình sử dụng phần đất này thì giữa gia đình ông với gia đình ông P có thỏa thuận ranh đất với nhau, việc thỏa thuận cách đây khoảng 10 năm, lúc thỏa thuận có ông Trần Văn L chứng kiến. Sau khi thỏa thuận xong phía ông P đi mua trụ đá về và tiến hành cậm ranh. Hiện nay những trụ đá vẫn còn nguyên, riêng trụ đá giáp phía sau góc căn nhà của ông Trần Văn B thì không còn, việc ai nhổ thì ông không rõ. Sau khi thỏa thuận xong ranh đất thì gia đình ông vẫn sử dụng ổn định, trồng cây tre, lục bình, bình bát, tràm trên đất nhưng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Riêng phần lá dừa nước phía sau phần đất tranh chấp cũng do gia đình ông sử dụng. Đến khi ông đi đăng ký giấy chứng nhận để chuyển tên quyền sử dụng đất từ cha của ông cho ông thì phía ông P đứng ra tranh chấp và ngăn cản không cho ông làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Sự việc được Ủy ban nhân dân phường 1 hòa giải, tại phiên hòa giải các bên thống nhất căn cứ trụ đá kéo thẳng, nhưng khi đo đạc thì phía ông P kêu lấy trụ đá phía sau kéo thẳng ra trước cột điện nên ông đồng ý vì như vậy đã nằm qua đất ông toàn bộ.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía ông P trả lại ông phần đất tranh chấp thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng diện tích như đo đạc thực tế của Tòa án là 68,5 m^2.

- *Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn P trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do phía bên nội và bên ngoại ông cho cha mẹ ông. Đến năm 1994 thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do lúc đó cha ông là ông Trần Văn L lấy vợ khác nên mẹ ông là bà Ngô Thị Đ mới đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất gia đình ông được cấp giấy chứng nhận thuộc thửa 177, tờ bản đồ 03, diện tích cấp là 980 m^2, tọa lạc Khóm Đ, Phường A, thị xã N. Trong quá trình sử dụng phần đất này thì giữa ông với ông Trần Văn S có thỏa thuận cậm trụ đá làm ranh, cậm cách khoảng 10 năm, lúc thỏa thuận cậm trụ đá có ông Trần Văn L chứng kiến. Tuy nhiên, hiện nay các vị trí trụ đá đã thay đổi do phía ông S đã di dời qua phần đất của ông khoảng hơn 01m. Phần đất tranh chấp ông không có sử dụng mà do phía gia đình ông S sử dụng trồng cây bình bát, tre, lụt bình. Khi ông S sử dụng phần đất này thì ông đang ở thành phố H làm ăn, ông đi cách đây khoảng 20 năm nên việc ông S sử dụng ông không hay và không có ngăn cản gì. Phần đất ông có sự thay đổi hiện trạng so với lượt đồ được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông với cậu của ông là Ngô Văn M có thỏa thuận lại ranh đất.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu giải quyết đúng phần đất của ông theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm. Đồng thời, bị đơn và phần đất tranh chấp có cùng địa chỉ ở Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 68,5 m^2, thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Khóm Đ, Phường A, thị xã N. Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc thửa 177 của gia đình bị đơn, do trong quá trình bị đơn đi thành phố H làm ăn thì nguyên đơn đã ở nhà lấn chiếm và sử dụng phần đất này của gia đình bị đơn. Xét thấy, về nguồn gốc phần đất thuộc thửa

176 và thửa 177 đều do ông, bà để cho lại cha, mẹ nguyên đơn và bị đơn. Hiện hai thửa đất này đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, nhận thấy: Các bên đều thừa nhận hiện phần đất tranh chấp đều do nguyên đơn sử dụng trồng bình bát, tre, lụt bình. Theo bị đơn cho rằng khi nguyên đơn sử dụng phần đất này thì bị đơn đang ở thành phố H làm ăn nên không hay và cũng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Đồng thời, khi bị đơn không có ở nhà thì phía nguyên đơn đã nhổ bỏ và di dời các trụ đá mà trước đây các bên thỏa thuận để cậm qua đất của gia đình bị đơn khoảng hơn 01m. Xét thấy, từ khi bị đơn đi làm ở thành phố H thì căn nhà của bị đơn vẫn do mẹ bị đơn là bà Ngô Thị Đ quản lý, sử dụng để ở. Cập bên nhà của bị đơn là căn nhà của gia đình ông Trần Văn B là anh ruột bị đơn, căn nhà của ông B cũng được xây dựng cập ranh phần đất tranh chấp. Bị đơn đi làm nhưng cũng thường xuyên về quê. Ngoài ra, bị đơn cũng không trực tiếp chứng kiến và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc nguyên đơn di dời các trụ đá đã thỏa thuận cậm trước đây. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 05/5/2021 ông Trần Văn L trình bày: "*Ông có trực tiếp chứng kiến giữa các bên thỏa thuận cậm 03 trụ đá làm ranh, 01 cây ngang mé lộ vô, 01 cây khoản giữa và 01 cây ở đầu ngoài giáp ruộng, nhưng thời gian lâu quá ông không nhớ rõ vị trí, cũng như hiện giờ các trụ đá còn hay có di dời không ông không nhớ*". Do đó, việc bị đơn trình bày là nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp và nhổ bỏ, di dời các trụ đá mà các bên đã thỏa thuận cậm trước đây bị đơn không hay biết là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét về diện tích phần đất tranh chấp, nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm theo như hiện trạnh các bên đã thỏa thuận cậm trụ đá làm ranh trước đây có số đo thực tế là 68,5 m^2 thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn không đồng ý và yêu cầu giải quyết đúng diện tích theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông. Xét thấy, theo sơ đồ đo hiện trạng ngày 07/7/2020 thể hiện diện tích thực tế các bên sử dụng đều thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể thửa 176 (thửa mới 142) có diện tích đo thực tế là 895 m^2, diện tích được cấp là 1.040 m^2, còn thửa 177 (thửa mới 143) diện tích đo thực tế 438,8 m^2, diện tích được cấp là 980 m^2. Việc diện tích có sự chên lệch là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp vào thời điểm năm 1994 và 1996 chủ yếu là cấp đại trà, dựa trên không ảnh nên diện tích được cấp không chính xác so với diện tích thực tế các bên sử dụng. Ngoài ra, đối với thửa 177 (thửa mới 143) về hình thể tại sơ đồ đo đạc thực tế cũng khác xa so với sơ đồ lượt thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do theo bị đơn là thửa 177 (thửa mới 143) của gia đình bị đơn với đất 178 (thửa mới 144) của ông Ngô Văn My có sự thỏa thuận lại ranh đất với nhau. Do đó, HĐXX không thể căn cứ vào diện tích các bên được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào theo như yêu cầu của bị đơn.

[5] Như nhận định tại mục [3] và [4] thì thực tế hiện phần đất tranh chấp do gia đình nguyên đơn sử dụng để trồng cây bình bát, tre, lục bình nhưng gia đình bị đơn không có ngăn cản. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất thì giữa nguyên đơn

và bị đơn có thỏa thuận cậm trụ đá làm ranh. Đồng thời, tại biên bản thẩm định thực tế ngày 07/7/2020 theo sự chỉ ranh của nguyên đơn thì hiện vẫn còn 02 trụ đá. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp diện tích 68,5 m^2, thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Khóm Đ, Phường A, thị xã N là có cơ sở HĐXX chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét lời đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 2.758.300 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 26, 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.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 165, và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điề166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2, Điều 26, 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.

<u>Tuyên xử</u>:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Phụng trả lại phần đất có diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 176 (thửa mới 142), tờ bàn đồ số 3 (81), tọa lạc: Khóm Đ, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình nguyên đơn ông Trần Văn S (hộ Trần Văn T), phần đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 177 (thửa mới 143) có số đo: 66,84m;

+ Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 176 (thửa mới 142) có số đo: 67,09m;

+ Hương Nam giáp phần đất gia đình ông S đang sử dụng có số đo: 1,20m;

+ Hướng Bắc giáp đường Nguyễn Trung Trực có số đo: 0.20m;

(Có sơ đồ kèm theo)

3/. Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc bị đơn ông Trần Văn P phải chịu với tổng số tiền là 2.758.300 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn ba trăm đồng*). Do nguyên đơn ông Trần Văn S đã tạm ứng thanh toán nên buộc bị đơn ông Trần Văn P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Trần Văn S số tiền 2.758.300 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn ba trăm đồng*).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Trần Văn P chịu số tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn ông Trần Văn S không phải chịu án phí, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0007297 ngày 23/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. để yêu cầu Toà 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 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 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn