

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP C
TỈNH Đ**

Bản án số: 47/2021/DS-ST.

Ngày: 01- 7-2021.

V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê V L

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Q

2. Ông Bùi Văn A

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Tuyết G, thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP C tham gia phiên tòa:* Bà Phan Thị T X - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại Tòa án nhân dân TP C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 761/2020/TLST-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2020, về việc tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2021/QĐST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Văn H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 0678/456, đường Trần Trọng Khiêm, tổ 27, khóm 3, Phường 6, TP C, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H: Ông Thái Quang Trí, Luật sư-Văn phòng Luật sư Chính Nghĩa thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Nguyễn Chí T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 600, đường Trần Hưng Đạo, tổ 37, khóm 4, Phường 1, TP C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Chị Ngô T T, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 600, đường Trần Hưng Đạo, tổ 37, khóm 4, Phường 1, TP C, tỉnh Đ – là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2020).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Khổng Thị Ngọc H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 0678/456, đường Trần Trọng Khiêm, tổ 27, khóm 3, Phường C, TP C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của chị H: Trần Văn H, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 0678/456, đường Trần Trọng Khiêm, tổ 27, khóm 3, Phường A, TP C, tỉnh Đ – là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2021).

Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Trần Văn H trình bày:

Vào năm 2007, ông Trần Văn T (*sinh năm 1953, chết*), sang nhượng con là anh H thửa đất số 275, tờ bản đồ số 7, tại tổ 27, khóm 3, Phường C, TP C, tỉnh Đ. Khi xây dựng nhà anh H phát hiện diện tích đất bị mất, nhưng vì hoàn cảnh gia đình bê bối nên không khởi kiện. Anh Nguyễn Chí T lấn chiếm đất của anh H diện tích đất phía sau hậu, chiều ngang 10,97 m, chiều dài 4,2 m, tổng diện tích là 46m². Diện tích đất tranh chấp hiện nay do anh T quản lý và sử dụng, trên đất có 02 gốc xoài của anh T. Nay anh H yêu cầu anh Nguyễn Chí T trả lại phần đất chiều ngang 10,97m², chiều dài 4,2m², tổng diện tích là 46m², yêu cầu anh T di dời cây trồng và vách tường trả lại hiện trạng ban đầu.

Biên bản lấy lời khai ngày 12/01/2021, anh Trần Văn H trình bày:

Khoảng năm 2007, Nguyễn Hữu H (*hiện nay ở ấp 3, xã Mỹ Trà, TP C, tỉnh Đ*) chuyển nhượng diện tích đất thửa 275 cho cha mẹ anh H là ông Trần Văn T (*chết năm 2015*), bà Lê Thị R (*chết năm 2018*). Ngày 08/7/2010, ông T và bà R được cấp quyền sử dụng đất thửa số 275, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 343,6 m², tọa lạc tại phường 6, TP C, tỉnh Đ. Ngày 08/4/2015, ông T, bà R tặng cho cá nhân anh H diện tích đất này. Sau khi cho đất, cũng trong năm 2015, anh H xây nhà cấp 4, sau đó xin cấp quyền sở hữu nhà ở nên năm 2017 anh H được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 275, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 343,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CI460190, số vào sổ cấp GCN : CS00812, ngày 01/12/2017. Năm 2006, hàng rào xây tường phía cặp hông nhà (*giáp thửa 345*) và hàng rào xây tường phía sau nhà anh H (*giáp thửa 277*) do anh T xây tường kiên cố trước khi ông T, bà R mua đất (thửa 275) của ông H.

Tại phiên tòa anh H trình bày, từ khi ông T mua đất năm 2009 đến năm 2018, gia đình có tranh chấp ranh giới hoặc quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu H (*chủ đất cũ*) hoặc anh Nguyễn Chí T hay không anh H không biết.

Nay anh H yêu cầu anh T trả lại diện tích đất 45,3 m² trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 15, 6, 7, trở về mốc 12, tọa lạc khóm 3, phường 6, TP C, tỉnh Đ.

Đối với cây anh T trồng: xoài cho trái 02 cây trồng năm 2006; sơ ri cho trái 01 cây trồng năm 2006, cao kiềng 05 cây; cây xanh 01 cây. Yêu cầu anh T di dời, không đồng ý trả giá trị tài sản. Đối với vách tường của anh T (giáp đất anh H) 8,16 mét và vách tường của anh T (giáp đất ông Châu) 4,64 mét, yêu cầu anh T phá bỏ, không đồng ý trả giá trị tài sản.

Thông nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2020; biên bản định giá ngày 21/01/2021.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI460190, số vào sổ cấp GCN CS 00812, ngày 01/12/2017 do anh H đứng tên, hiện anh H đang giữ, không thể chấp hoặc chuyển nhượng đất.

- Anh Nguyễn Chí T có chị Ngô T T đại diện trình bày:

Thửa đất 345, của bà Nguyễn Thị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Giùm (mẹ anh T) vào tháng 12/2003. Khoảng tháng 11/2005, bà Giùm chuyển nhượng cho con ruột Nguyễn Thu T và con rể Nguyễn Thành H (chồng chị T), chị T và anh H được cấp quyền sử dụng đất số vào sổ H03278, ngày

10/11/2005. Ngày 12/12/2008, T và H tặng cho anh Nguyễn Chí T hết diện tích đất 178,4 m², thửa đất 345, tờ bản đồ số 07.

Thửa 277 có nguồn gốc của Hồ T H, diện tích 1.497,3 m², tờ bản đồ số 07 chuyển nhượng cho chị T và anh H vào năm 2005. Chị T và anh H được cấp quyền sử dụng đất số vào sổ H03277, ngày 10/11/2005. Ngày 11/12/2008, chị T và anh H tặng cho anh T hết diện tích đất 1.497,3 m², thửa 277, tờ bản đồ số 7.

Năm 2003, trước khi bà Nguyệt chuyển nhượng đất thửa 345 cho bà Giùm, bà Nguyệt thực hiện thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chưa có bản đồ chính thức, khi thực hiện thủ tục thì cán bộ Địa chính phường 6, TP C, tỉnh Đ đến đo đạc, hai bên đã thống nhất và trồng hàng trụ đá dọc theo ranh đất giáp hộ Nguyễn Hữu H (tư Cảnh) thửa 275 (sau này ông H chuyển nhượng cho ông Trần Văn T và bà Lê Thị R, nay là Trần Văn H), Cán bộ địa chính vẽ bản đồ hiện trạng và làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyệt, đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng đất từ bà Nguyệt sang bà Giùm.

Hàng rào tường phía sau nhà anh Trần Văn H (thửa 275) như sau: đất này do Hồ T H chuyển nhượng (thửa 277) cho chị T, anh H năm 2005, khi chuyển nhượng thì chị T, anh H và ông Nguyễn Hữu H (tư Cảnh) là chủ thửa đất 275 xác định ranh giới, trồng trụ đá. Đến năm 2006, chị T, anh H xây hàng rào tường kiên cố thửa 277 và thửa 345 giáp thửa 275 đến nay. Nay không đồng ý trả đất theo yêu cầu của anh Trần Văn H.

Đối với cây anh T trồng: xoài cho trái 02 cây trồng năm 2006; sơ ri cho trái 01 cây trồng năm 2006, cao kiềng 05 cây; cây xanh 01 cây.

Thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2020; biên bản định giá ngày 21/01/2021.

- *Chị Khổng Thị Ngọc H có anh Trần Văn H trình bày:* Không có ý kiến.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Trần Văn H trình bày:*

Diện tích đất của anh Hoàng thực tế thiếu khoảng 47 m² so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hình thể diện tích đất của anh H phía sau có hình chữ L; công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP C thể hiện đất của anh H có tH nhưng không xác định diện tích, vị trí. Biết rằng, anh T trồng trụ đá năm 2003, xây hàng rào kiên cố từ năm 2006 trước khi ông T, bà R nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hữu H, nhưng anh T sử dụng đất mới khoảng 18 năm. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của anh H, yêu cầu anh T trả diện tích đất 45,3 m², tại khóm 3, Phường 6, TP C, tỉnh Đ.

- *Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa : Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét

xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Việc giải quyết vụ án:

Không chấp nhận yêu cầu của anh H, yêu cầu anh T trả diện tích đất 45,3 m², tại khóm 3, Phường 6, TP C, tỉnh Đ.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của Trần Văn H tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP C, tỉnh Đ.

[2] Về nội dung: Xét diện tích đất tranh chấp 45,3 m² trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 15, 6, 7, trở về mốc 12, tọa lạc khóm 3, phường 6, TP C, tỉnh Đ.

Năm 2009, Nguyễn Hữu H (*hiện nay ở ấp 3, xã m, TP C, tỉnh Đ*) chuyển nhượng cho cha mẹ anh H là ông Trần Văn T (*chết năm 2015*), bà Lê Thị R (*chết năm 2018*). Ngày 08/7/2010, ông T và bà R được cấp quyền sử dụng đất thửa số 275, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 343,6 m², tọa lạc tại phường 6, TP C, tỉnh Đ. Ngày 08/4/2015, ông T, bà R tặng cho cá nhân anh H diện tích đất này. Cũng trong năm 2015, anh H xây nhà cấp 4, sau đó xin cấp quyền sở hữu nhà ở nên năm 2017 anh H được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 275, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 343,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CI460190, số vào sổ cấp GCN: CS00812, ngày 01/12/2017. Anh H cho rằng anh T lấn chiếm diện tích đất 45,3 m² trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 15, 6, 7, trở về mốc 12, tọa lạc khóm 3, phường 6, TP C, tỉnh Đ.

Thửa đất 277, tờ bản đồ số 07 do Hồ T H chuyển nhượng cho chị T và anh H vào năm 2005. Chị T và anh H được cấp quyền sử dụng đất số vào sổ H03277, ngày 10/11/2005. Ngày 11/12/2008, chị T và anh H tặng cho anh T hết diện tích đất 1.497,3 m², thửa 277, tờ bản đồ số 7. Năm 2005, chị T, anh H và ông Nguyễn Hữu H (Cảnh) là chủ thửa đất 275 xác định ranh giới, trồng trụ đá. Năm 2006, chị T, anh H xây hàng rào tường kiên cố thửa 277 và thửa 345 giáp thửa 275 đến nay.

Tại công văn số 696/CNVPĐKĐĐ-TPCL, ngày 24/3/2021 và công văn số 1195/CNVPĐKĐĐ-TPCL, ngày 18/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP C xác định diện tích đất tranh chấp 45,3 m² cấp một phần thửa 275 và một phần thửa 277, vị trí, diện tích, kích thước cụ thể thì không xác định được do chủ sử dụng đất xác định ranh mốc giới thửa đất ngoài hiện trạng không đúng với hồ sơ cấp giấy.

Năm 2005, anh H, chị T là chủ đất (thửa 345 và 277) và ông H (chủ thửa đất 275) thỏa thuận thống nhất xác lập ranh giới, mốc giới và anh H, chị T trồng hàng trụ đá. Đến năm 2006, anh H, chị T xây dựng hàng rào kiên cố (gạch xây,

tô) giáp đất ông Nguyễn Hữu H nay là đất của anh H (thửa 275) với đất anh T (thửa 345 và thửa 277) và đất ông Châu. Năm 2009, ông H chuyển nhượng hết diện tích thửa đất 275 cho ông T và bà R theo hiện trạng thực tế đang sử dụng. Thời gian từ năm 2009 năm 2015 (ông Trần Văn T chết), năm 2018 (bà Lê Thị R chết) không phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Hữu H (chủ đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà R) hoặc chủ đất liền kề. Thể hiện trong quá trình sử dụng đất, anh H và chị T nay là anh T là chủ đất (thửa 345 và 277) và ông H đã thống nhất thỏa thuận ranh giới, mốc giới trên tinh thần tự nguyện trước khi ông H chuyển nhượng đất cho ông T, bà R và diện tích đất tranh chấp do anh T đang quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài.

Anh H thừa nhận, hàng rào kiên cố do bên anh T xây dựng khoảng năm 2006. Năm 2009 ông T, bà R mới nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hữu H (thửa 275). Năm 2015, ông T, bà R tặng cho anh H thửa đất (275) này và diện tích đất tranh chấp do anh T đang quản lý, sử dụng.

Các đương sự thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2020; biên bản định giá ngày 21/01/2021, giá đất “trồng lúa”, giá 150.000 đồng/m².

Xét ý kiến của anh Nguyễn Chí T không có lần chiếm đất của anh Trần Văn H là có căn cứ.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Văn H không có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP C là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn H yêu cầu anh Nguyễn Chí T trả diện tích đất 45,3 m² trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 15, 6, 7, trở về mốc 12, tọa lạc khóm 3, phường 6, TP C, tỉnh Đ và di dời cây trồng, hàng rào.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Anh Nguyễn Chí T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá) số tiền 5.514.000 đồng anh Trần Văn H chịu (đã nộp và cho xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 246 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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.

[1] Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn H, yêu cầu anh Nguyễn Chí T trả diện tích đất 45,3 m² trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 15, 6, 7, trở về mốc 12, tọa lạc khóm 3, Phường 6, TP C, tỉnh Đ và di dời cây trồng, hàng rào ra khỏi diện tích đất tranh chấp (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2020*).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 340.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 625.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007334, ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP C, Đồng Tháp. Anh H được nhận lại tiền chênh lệch 285.000 đồng.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*) số tiền 5.514.000 đồng anh Trần Văn H chịu (đã nộp và chi xong).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Công Khanh