TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án: 32/2024/DS-ST
Ngày: 13/3/2024
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA- TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Hội thẩm nhân dân:

Ông: Nguyễn Chí Lin.

Bà: Trần Thị Đổi

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 727/2019/TLST-DS ngày 18/12/2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐST-DS ngày 22/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-DS ngày 05/02/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 12/2024/TB-TA ngày 05/3/2024, giữa:

1. ***Nguyên đơn****:*

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1986;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị R, sinh năm 1960;
Cùng địa chỉ: ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.
Theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2019.

2. Bị đơn:

2.1.Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (đã chết); *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982;

*2.*2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979;
Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, Đ, Long An.

(Bà R có mặt, ông H, ông T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2019 của ông Nguyễn Duy T và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Duy T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 487m2 thuộc thửa số 476, tờ bản đồ số 03, xã T, Đ, Long An. Nguồn gốc đất là của bà Phạm Thị R và ông Phan Văn L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 18/02/2016. Trước đó, năm 2008 bà R và ông L1 nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Nguyễn Văn T1, thửa 476 nêu trên được tách ra từ một phần thửa số 210, 212 của ông Nguyễn Văn T1. Việc chuyển nhượng đất hai bên có tiến hành đo đạc, cắm ranh cụ thể. Quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L xây dựng nhà cấp bốn, cất mái che lấn sang một phần thửa đất của ông T. Diện tích lấn chiếm khoảng 50m^2.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T, thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 476, tờ bản đồ số 03, xã T. Tuy nhiên, phần diện tích lấn chiếm này, gia đình bà L, ông T1 đã xây cất nhà kiên cố, xây mái che nên bà R đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý giao phần diện tích lấn chiếm trên cho ông T1, ông H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông T1, ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá ghi trong chứng thư thẩm định giá.

Tại biên bản hòa giải ngày 13/02/2020, bà Lê Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 476 là của ông T1 chuyển nhượng lại cho bà R, diện tích đất chuyển nhượng là 487m2 khi đó thuộc một phần thửa 210, 212, khi chuyển nhượng các bên có đo đạc thực tế, có cắm mốc giới cụ thể. Quá trình sử dụng đất ông T1 có cho bà L xây nhà cấp bốn, việc xây dựng vẫn nằm trong phạm vi ranh, mốc đã có từ trước, không có lấn chiếm sang phần đất của ông tân nên ông T1, bà L không đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L chết, người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông T1 có văn bản chấm dứt ủy quyền tham gia tố tụng. ông Nguyễn Văn H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L và ông Nguyễn Văn T1 không đến tòa theo giấy triệu tập, không có ý kiến gì thêm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung: Qua lời trình bày của đương sự, chúng cứ đương sự giao nộp, chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Thửa đất số 476 tờ bản đồ số 03, xã T, huyện Đ, tỉnh long An, có nguồn gốc là của bà Phạm Thị R nhận chuyển nhượng lại từ ông ông nguyễn Văn T2 vào năm 2008, ấp giấy cùng năm 2008. Sau đó bà R và ông Phan Văn L1 lập hợp đồng tặng cho đất cho ông Nguyễn Duy T, ông T được nhà nước cấp giấy vào năm 2016. Quá trình nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 hai bên có đo đạc, cắm ranh cụ thể. Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính phần đất tranh chấp thì phần đất tại thửa 476 thiếu 26,6m^2 đất nên ông Nguyễn Duy T khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm trên là có căn cứ. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp này hiện gia đình bà L, ông T2 đã xây dựng nhà kiên cố nên người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu ông T2 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L là ông H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá ghi trong chứng thư thẩm định giá, ông T đồng ý giao lại quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 476 cho ông H, ông T2 tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, lời của Kiểm sát viên, ý kiến của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định.

[1] . *Về thủ tục tố tụng,*

[1.1] *Thẩm quyền giải quyết vụ án*:

Ông Nguyễn Duy T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích lấn chiếm thuộc một phần thửa 476, tờ bản đồ số 03, xã T, Đ, Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất), theo quy định tại các điều 28, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

[1.2] *Về xét xử vắng mặt*:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung là đúng với Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về pháp luật nội dung cần áp dụng*: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013.

[2]. *Về nội dung,*

Qua lời trình bày của các đương sự, chứng cứ do đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được, thể hiện:

[2.1]. *Về nguồn gốc đất tranh chấp,*

- Quyền sử dụng đất tại thửa số 476, diện tích 78m^2, thuộc tờ bản đồ số 03, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, có nguồn gốc là bà Phạm Thị R nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2008, bà R đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm 2008. Sau đó vợ chồng bà R lập hợp đồng tặng cho đất cho ông Nguyễn Duy T, ông T được nhà nước cấp giấy chứng nhận vào năm 2016. Theo hồ sơ cấp giấy tại thửa 476 thì quá trình nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 hai bên có đo đạc cụ thể.

Theo mảnh trích đo phần đất tranh chấp thì diện tích đất thực tế tại thửa 476 là 460,4m^2, thiếu 26,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đây nhà nước đã công nhận cho bà R, ông T. Theo họa đồ mảnh trích đo thì phần diện tích đất tranh chấp trên hiện gia đình bà L, ông T1 đã xây cất nhà cấp bốn và mái hiên. Do vậy, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần diện tích lấn chiếm nêu trên là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp, gia đình bà L, ông T1 đã xây cất công trình kiên cố trên đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L là ông Nguyễn Văn H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích lấn chiếm nêu trên theo chứng thư thẩm định giá do Tòa án trưng cầu là có căn cứ, phù hợp với Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

Giá trị quyền sử dụng đất được tính như sau: phần đất tranh chấp có diện tích là 26,6 m^2 x đơn giá 2.333.000 đồng/m^2 = 62.057.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 26,6m2 và được quyền đi đăng ký, kê khai phần diện tích đất nêu trên nhập vào thửa 210, 212 theo hợp với kết quả giải quyết của bản án.

[3]. Về quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá và chi phí trích đo bản vẽ: ông Nguyễn Duy T đã tạm nộp số tiền 15.000.000 đồng và đã chi phí xong. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T tự nguyện chịu ½ chi phí trên nên buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H (kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L) phải liên đới hoàn lại số tiền 7.500.000 đồng cho ông Nguyễn Duy T là đúng quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị phần diện tích đất tranh chấp là đúng quy định tại Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 222, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176 và khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự; các điều 6, 12, 100 và 125 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới đất đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L (bà L đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Văn H).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H (kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L) phải trả lại cho ông Nguyễn Duy T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa số 476, tờ bản đồ số 03, xã T, Đ, Long An. Cụ thể như sau: phần đất tranh chấp có diện tích là 26,6 m^2 x đơn giá 2.333.000 đồng/m^2 = 62.057.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 được quyền đăng ký, kê khai, hợp thửa đối với phần diện tích đất 26,6m^2 vào thửa đất số 210, 212, tờ bản đồ số 03, xã M, Đ, Long An và được quyền sở hữu công trình, kiến trúc có trên đất.

Vị trí, diện tích, thông số phần đất: cạnh dài 36,3 mét – 4,8 mét, cạnh ngang 0,9 mét, tổng diện tích 26,6m^2 (theo mảnh trích đo địa chính số 230/2020 do Công ty TNHH N lập ngày 22/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020).

Ông Nguyễn Duy T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để điều chỉnh diện tích đất tại thửa 476 tờ bản đồ số 03, xã T, Đ, Long An; điều chỉnh diện tích đất từ 487m^2 giảm xuống còn 460,4 m^2 cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

Vị trí, diện tích thửa đất:
Đông giáp đường đá xanh, dài: 7,6 mét – 1,9 mét – 0,9 mét – 0,9 mét
Tây giáp thửa 212 (phần còn lại), dài: 12 mét.
Nam giáp thửa 477, dài: 42 mét.
Bắc giáp phần còn lại thửa 210, 212 dài: 36,3 mét – 4,8 mét.

Vị trí thửa đất theo mảnh trích đo địa chính số 230/2020 do Công ty TNHH N lập ngày 22/6/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/6/2020).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định giá; chi phí trích đo bản vẽ: ông Nguyễn Duy T đã tạm nộp tổng số tiền là 15.000.000 đồng, đã chi phí xong, ông Nguyễn Duy T tự nguyện chịu 7.500.000 đồng (tương ứng với ½ chi phí) nên buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H phải hoàn lại 7.500.000 đồng cho ông Nguyễn Duy T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Duy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Duy T đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu số 4312 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn H (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L) phải liên đới nộp 3.102.850 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng.

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức