

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỸ TÚ  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 48/2017/DS-ST

Ngày: 25 – 9 – 2017

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất  
(ranh đất) và bồi thường thiệt hại ngoài  
hợp đồng (tài sản)”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thanh Nhanh.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Trần Văn Lâm.**

2. Ông **Lý Thanh Phong.**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Kim Yên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà **Triệu Thị Mộng Lý** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2013/TLST-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2013, về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất (ranh đất) và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng (tài sản)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn N.**

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là:* Anh **Trần Văn T.**

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, (đại diện ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 10 năm 2013), (có mặt).

2. *Bị đơn:*

- Ông **Nguyễn Văn C**, (có mặt);

- Bà **Lê Thị G**, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị B.**

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

*4. Người làm chứng:*

- Ông **Phạm Văn A.**

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt);

- Ông **Nguyễn Văn M.**

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Phạm Văn N có phần đất tọa lạc ấp Ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, thửa số 244, tờ bản đồ số 08, diện tích  $810m^2$ , được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 1995, giáp với thửa số 245 của hộ bà Nguyễn Thị B, ngoài các đương sự thì không ai biết ranh đất, đất có một hướng giáp với sông G. Bà B giao đất cho ông C sử dụng, ông C cất nhà bằng cây mái lá giáp ranh với đất ông N, giữa hai thửa đất có cột bê tông cốt thép cắm ranh rõ ràng. Khi ông C sửa chữa lại nhà, không nhớ vào thời gian nào thì ông C tự ý nhổ cột ranh và đốn một cây dừa đang cho thu hoạch trái của ông N. Hiện nay cây cột ranh không còn, nên không xác định được chính xác vị trí cột ranh ở đâu, nhưng ông N biết là ông C đã lấn chiếm qua đất ông N chiều ngang 5m, chiều dài 33m, diện tích  $165m^2$ . Ông N có ngăn cản, nhưng vợ chồng ông C, bà G vẫn chiếm bất hợp pháp.

Tại phiên tòa, anh T yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị G phải tháo dỡ căn nhà trả lại phần đất diện tích  $165m^2$  với chiều ngang 05m, chiều dài 33m thuộc thửa đất số 244 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, đồng thời phải bồi thường tài sản bị thiệt hại tính thành tiền là 5.220.000 đồng, gồm:

- 01 cây dừa cho thu hoạch trái, giá 4.320.000 đồng (01 tháng thu hoạch 60.000 đồng x 12 tháng x 06 năm = 4.320.000 đồng;
- Hai cột bê tông cốt thép dài 02m x 02 cột x 150.000 đồng = 600.000 đồng;
- Hai bao xi măng, 03 tác đá, 03 tác cát = 300.000 đồng.

Con sông hiện nay so với thời điểm ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã bị lở vào bờ khoảng 05 tác.

*2. Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Phần đất thửa số 245, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà Lê Thị G vào năm 1995, hai bên không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ ranh đất phía trước có một cây dừa (giáp sông G), phía sau mé mương có cột bê tông để làm ranh. Hiện nay so với thời điểm năm 1995 thì con sông đã bị lở vào khoảng 01m. Bà B vẫn còn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông C cất nhà ở từ năm 1995 đến nay. Lúc đó em ông N là ông Phạm Văn A ở giáp ranh, ông N và ông A đều thấy ông C cất và sửa chữa nhà mấy lần, nhưng không ngăn cản hay

phản đối. Vợ chồng ông sử dụng đúng với diện tích đất mà bà B chuyển nhượng, nếu ông N cho rằng lấn chiếm đất thì ông N yêu cầu bà B trả lại đất.

Trên đất tranh chấp, có cây dừa của bà B trồng, bà B đã chuyển nhượng cho ông phần đất bao gồm cả cây dừa nên thuộc quyền sử dụng của ông, không nhớ vào thời gian nào, ông đã đốn bỏ cây dừa này mà không ai tranh chấp. Vợ chồng ông không lấn chiếm đất, không nhổ cột ranh và đốn cây dừa của ông N, nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Những người biết ranh đất tranh chấp là ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Văn M, vì hai người này có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất giữa ông với bà B.

*3. Bị đơn bà Lê Thị G có ý kiến và yêu cầu như của chồng bà là ông Nguyễn Văn C.*

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Phần đất tranh chấp giữa ông N với ông C là đất của ông N, không phải đất của bà. Phần đất này giáp ranh với đất của bà, bà không liên quan gì đến vụ án. Phần đất của bà cặp ranh đất ông N, hiện nay ông C sử dụng, là đất của bà cầm cố cho ông C vào năm 1995. Lúc cầm cố, trên đất có cây dừa của bà trồng, sau đó ông C chặt bỏ, chứ không phải là cây dừa của ông N. Từ năm 1995 đến nay sông G bị sạt lở vào bờ khoảng 05 tấc.

*5. Đối với người làm chứng:*

- Ông Phạm Văn A trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc làm thủ tục cấp giấy thì có hai trụ đá làm cọc ranh, ông đi làm thuê, không có ở nhà, đến khi về thì không còn hai cọc ranh nữa, ông A có hỏi thì ông C nói là ông C đã nhổ. Ông A báo cho ông N hay, còn việc ông N với ông C nói gì với nhau thì ông không biết.

- Ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông Phạm Văn A với ông Phạm Văn N là anh em ở cùng chung mảnh đất giáp với đất của ông M, ranh là đường mương, ranh đất của ông A chỉ tới mé mương, còn đường mương là của ông M.

6. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung thì cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, người làm chứng ông Phạm Văn A, ông Nguyễn Văn M được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt này không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án

nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

2.1- *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đất:*

Ngày 01/9/2017 Tòa án cùng cơ quan có thẩm quyền tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất tọa lạc ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có kết quả như sau:

\* Phần đất tranh chấp, vị trí ở giữa thửa đất số 244 và phần đất ông C, bà G đang sử dụng (chưa trừ lộ đāl 02m):

- Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị B thửa số 245, số đo 5m;
- Hướng tây giáp sông G, số đo 5m;
- Hướng nam giáp đất ông Phạm Văn N thửa số 244, số đo 33m;
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị G sử dụng, số đo 33m.

Diện tích: 165m<sup>2</sup>.

\* Phần đất hiện nay ông N đang sử dụng có tứ cận và số đo như sau (chưa trừ lộ đāl 02m):

- Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị B thửa số 245, số đo 20m;
- Hướng tây giáp sông G, số đo 18,3m;
- Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn M đang sử dụng, số đo 31m;
- Hướng bắc giáp đất tranh chấp, số đo 34m.

Diện tích: 753m<sup>2</sup> (chưa trừ lộ đāl diện tích 46m<sup>2</sup>).

\* Phần đất hiện nay ông C và bà G sử dụng có tứ cận và số đo như sau (đã trừ phần đất tranh chấp):

- Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị B thửa đất số 245, số đo 18,2m;
- Hướng tây giáp sông G, số đo 4,74m;
- Hướng nam giáp phần đất tranh chấp, số đo 35,3m;
- Hướng bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B thửa đất số 245, số đo 35,3m.

Diện tích 236m<sup>2</sup> (chưa trừ diện tích lộ đāl 9,48m<sup>2</sup>).

\* Phần đất thửa số 245 của bà B đứng tên quyền sử dụng có tứ cận và số đo thực tế như sau (chưa trừ lộ đāl 02m):

- Hướng đông giáp thửa đất số 247, số đo 54,8m;
- Hướng tây giáp sông G, số đo 24,6m;
- Hướng nam giáp phần đất ông C, bà G đang sử dụng, số đo 35,3m;
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn E sử dụng thửa số 246, số đo 57.4m.

Diện tích 1651m<sup>2</sup>.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà ngoại ông N tên Lâm Thị K cho mẹ ông N là bà Nguyễn Thị D, bà D cho lại ông N, không nói cho bao nhiêu, không có ranh đất rõ ràng, sau này ông N cắm cọc ranh giáp với phần đất của bà B, phần đất này bà B cầm cố cho ông C. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà B, ông A. Nên có căn cứ xác định phần đất giữa ông N với bà B không có ranh đất, ông C cất nhà từ năm 1995 nhưng ông N không tranh chấp, mà còn tự phân chia ranh giới khi chưa có sự thống nhất của ông C.

Phần đất ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 10/3/1995, thửa số 244, diện tích  $810\text{m}^2$  so với thực tế  $753\text{m}^2$  (chưa trừ lộ đāl  $46\text{m}^2$ ) thì còn thiếu  $57\text{m}^2$ . Theo văn bản số: 97/CV.TN-MT ngày 23/10/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường được Ủy ban nhân dân huyện T ủy quyền trả lời cho Tòa án như sau: Thửa đất số 245 trong sổ mục kê ruộng đất do bà B đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích  $1880\text{m}^2$  và công văn số: 47/CV.TN-MT ngày 16/5/2014 thì cho rằng bản đồ giải thửa xã M được thành lập năm 1993 trên cơ sở điều vẽ từ ảnh hàng không do vậy thực tế có sai số không nhỏ, không cung cấp được số đo tứ cận khi cấp quyền sử dụng đất.

Ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh được số đo, diện tích cụ thể phần đất mà mẹ ông cho là bao nhiêu, lúc cho không đo đạc, không cắm ranh. Năm 1995, khi đăng ký được cấp quyền sử dụng đất thì cơ quan chức năng cũng không đo đạc để cắm cột mốc làm ranh giữa các thửa đất; phần đất các bên đang sử dụng là do khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc cụ thể, sau đó có quá trình làm lộ đāl nông thôn, sông G bị lở, hướng giáp với đất ông Nguyễn Văn M là con mương tự ông N với ông M thỏa thuận ranh, mà không do cơ quan có thẩm quyền xác định ranh, nên tỷ lệ đất ông N sử dụng thực tế không tương ứng với quyền sử dụng đất mà ông N được cấp cũng là phù hợp thực tế. Anh T cho rằng do cọc ranh đã mất nên không xác định chính xác ranh đất, vì vậy yêu cầu ông C, bà G trả  $165\text{m}^2$  đất là không có căn cứ.

## 2.2- Đối với khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì không thấy các tài sản bị thiệt, ông C cũng không thừa nhận. Đồng thời, ông C, bà G và bà B đều khẳng định cây dừa trên phần đất tranh chấp mà ông C đã chặt bỏ, là cây dừa của bà B, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Ông N yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì ông phải có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp, nhưng ông không chứng minh được ông C, bà G lấn chiếm quyền sử dụng đất và gây thiệt hại về tài sản của ông, nên các yêu cầu khởi kiện của ông là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận, nên ông phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Yêu cầu về trả lại quyền sử dụng đất diện tích  $165\text{m}^2$ , thửa số 244: Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N thì thửa số 244, mục đích sử dụng: T,

nên án phí sơ thẩm được tính như sau:  $165\text{m}^2 \times 250.000 \text{ đồng}/01 \text{ m}^2$  (theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 14/11/2013)  $\times 5\% = 1.175.000$  đồng;

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại, thì án phí sơ thẩm phải chịu là:  $5.220.000 \text{ đồng} \times 5\% = 261.000 \text{ đồng}$ .

Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[3] Về chi phí định giá tài sản: Ông N phải chịu và đã chi xong.

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 1, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai; Khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị G phải tháo dỡ căn nhà trả lại phần đất diện tích  $165\text{m}^2$ , thửa số 244, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp G, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị G bồi thường tài sản bị thiệt hại tổng cộng là 5.220.000 đồng (Năm triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng), gồm:

- 01 cây dừa cho thu hoạch trái, giá 4.320.000 đồng (Bốn triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng);

- 02 cột bê tông cốt thép là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng);

- 02 bao xi măng, 03 tác đá, 03 tác cát là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm Văn N phải chịu là 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm nghìn đồng). Ông N đã nộp xong chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn N phải chịu 2.323.500 đồng (Hai triệu, ba trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm đồng), nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 625.500 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai số 000024 ngày 04/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông N phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.698.000 đồng (Một triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 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:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng Tòa án.

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

**Cao Thanh Nhanh**