

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **85/2018/DS-ST**

Ngày: 27-11-2018

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh Tòng**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hoàng Phúc**.

Ông **Nguyễn Văn Diệp**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Hiền Diệu** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2016/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2018/QĐXX - ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1963.

Ông **Dương Văn P**, sinh năm 1961

Chị **Dương Cẩm D**, sinh năm 1993

Anh **Dương Trần Thanh B**, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp **P**, xã **P**, huyện **C**, tỉnh **Bến Tre**.

Ông **P**, chị **D** ủy quyền cho bà **H** tham gia tố tụng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư **Võ Tấn T** – Văn phòng Luật sư **Võ Tấn T** thuộc Đoàn luật sư tỉnh **Bến Tre**.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp **P**, xã **P**, huyện **C**, tỉnh **Bến Tre**.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà P ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T tham gia tố tụng.

Tất cả có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/01/2016, bản tự khai, các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bà H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà H quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 3.789 m² thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047,1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre từ năm 1990, đo đạc lại vào năm 2003. Phần đất của gia đình bà H phía Bắc giáp ranh với phần đất do hộ ông Nguyễn Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ thửa 1046, tờ bản đồ số 09). Đường ranh của hai phần đất là một đường thẳng nối liền hai trụ ranh bằng bê tông ở hai đầu. Quá trình sử dụng, vào khoảng năm 2013, gia đình ông T làm hàng rào lấn sang phần đất của bà H diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m². Sự việc đã được UBND xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Đến năm 2015, ông T tiếp tục làm hàng trên phần đất đang tranh chấp. Do đó, gia đình bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047,1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do hộ bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần cây trồng trên đất tranh chấp, do ông T trồng khi đang tranh chấp nên bà H yêu cầu ông T tự di dời.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc định giá, không có ý kiến gì khác. Về chi phí đo đạc định giá, thu thập chứng cứ, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị H năm 2003, kết quả đo đạc thực tế, quá trình sử dụng đất của gia đình bà H thấy rằng phần đất đang tranh chấp 39,4 m² nằm trong phần đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047,1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do hộ bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó,

đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H buộc Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² nêu trên và di dời 03 cây dừa.

Trong các bản tự khai và các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P cùng trình bày:

Gia đình ông T quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1439m² thuộc thửa 213, 211, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1045,1046, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre từ năm 1990. Quá trình sử dụng từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp về ranh, việc sử dụng ranh ổn định không có sự thay đổi. Phần đất của gia đình ông T phía Nam giáp ranh với phần đất do hộ bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ thửa 1047, 1048, tờ bản đồ số 09). Trước đây có hàng rào bằng cây gòn. Bị đơn thống nhất hai điểm ranh là hai trụ bê tông ở hai đầu nhưng đường ranh là đường cong, không phải là đường thẳng như nguyên đơn trình bày. Vào khoảng năm 2013, gia đình ông T làm hàng rào thì bà H ra ngăn cản với lý do gia đình ông T lấn sang phần đất của bà H. Sự việc đã được UBND xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Từ trước đến nay, gia đình ông T sử dụng đúng phần đất của mình, việc sử dụng ranh ổn định không có sự thay đổi, làm hàng rào trên đất của ông T không có lấn sang đất của bà H. Do đó, gia đình bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047,1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là không có căn cứ nên không đồng ý. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với phần cây trồng trên đất tranh chấp, nếu Tòa án tuyên bố phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị H thì yêu cầu bà H hoàn trả lại giá trị cây trồng theo định giá.

Thống nhất kết quả đo đạc, định giá không có ý kiến gì khác. Chi phí đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng. Các bên đương sự tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế ngày 19/10/2013, kết quả đo đạc hiện trạng nguyên đơn chỉ ranh là phù hợp và có diện tích bằng với diện tích theo bản đồ địa chính. Do đó phần đất tranh chấp có diện tích 39,4 m² thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047, 1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đối với phần công trình và cây trồng trên đất tranh chấp, đề nghị HĐXX buộc ông Trãi và bà Phấn di dời hàng rào và đốn bỏ 03 cây dừa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Minh T trả lại phần đất lấn chiếm, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất; phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà H phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà H cho rằng đường ranh giữa phần đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047, 1048 tờ bản đồ số 3) do hộ bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất thuộc thửa 213 tờ bản đồ số 09 (thửa cũ số 1045, 1046 tờ bản đồ số 3) do hộ ông Nguyễn Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một đường thẳng. Bị đơn thống nhất hai điểm ranh giữa hai phần đất là 02 trụ bê tông ở hai đầu nhưng cho rằng đường ranh là đường cong, không có lấn chiếm đất nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, phần đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047, 1048, tờ bản đồ số 3) do hộ bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 3.789,4 m² (theo bản đồ địa chính năm 2013). Phần đất thuộc thửa 213 diện tích 968,9 m², thửa 211 diện tích 617 m² tờ bản đồ số 09 (thửa cũ số 1045, 1046 tờ bản đồ số 3) do hộ ông Nguyễn Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đương sự đều thừa nhận, quá trình quản lý, sử dụng đất thì phần giáp ranh với các thửa đất khác là ổn định, không thay đổi và có trụ ranh bằng bê tông cốt

định. Tại biên bản đo đạc chỉnh lý diện tích ngày 07 tháng 4 năm 2003 (BL 96) thể hiện phần đất của bà H có đường ranh phía Bắc (phía giáp với đất của ông T) là đường thẳng, biên bản có chữ ký của hộ giáp ranh ông Nguyễn Minh T. Kết quả đo đạc thực tế ngày 19/10/2018 thể hiện các điểm do bà H chỉ ranh bao gồm 3-4-6-10-9-8-7-3 trùng với các đường ranh, điểm ranh và có diện tích bằng với diện tích theo bản đồ địa chính năm 2013 (3789,4m²). Mặc khác, diện tích ông Nguyễn Minh T đang quản lý sử dụng theo bản đồ địa chính năm 2013 đối với thửa thửa 213 diện tích 968,9 m², thửa 211 diện tích 617 m² từ bản đồ số 09 (thửa cũ số 1045, 1046 từ bản đồ số 3) lớn hơn so với diện tích ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn một phần đất của ông T được sử dụng làm đường giao thông nông thôn khoảng 100m².

Tại biên bản hòa giải ngày 06/11/2018 và tại phiên tòa ông Trãi đồng ý chia phần đất tranh chấp mỗi bên chịu một nửa, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định phần đất đang tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế được xác định bởi các điểm 4-5-6 có diện tích 39,4m² thuộc thửa 229, từ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047, 1048, từ bản đồ số 3) do hộ bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc ông T và bà P trả lại bà H phần đất diện tích 39,4m² trên.

Công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bao gồm: 08 trụ bê tông cao khoảng 1,5m của bà H, 06 trụ bê tông cao 02m, khoảng 12m lưới kẽm gai của ông T, 03 cây dừa 10 năm tuổi do ông T trồng, 03 bụi chuối do bà H trồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đối với 08 trụ bê tông cao 1,5m và 03 bụi chuối của bà H Hội đồng xét xử không xét đến. Buộc ông T và bà P di dời 06 trụ bê tông cao 02m và lưới kẽm gai.

Đối với 03 cây dừa khoảng 10 năm tuổi do ông T trồng trong thời gian tranh chấp. Xét thấy: Vị trí 03 cây dừa nằm trên phần đất tranh chấp gây ảnh hưởng đến quyền lợi của cả hai bên nên buộc ông T đốn 03 cây dừa là phù hợp.

[3] Chi phí đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ: Chi phí đo đạc là 1.916.000 đồng (theo biên lai thu số 0007715 ngày 23/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai); chi phí định giá là 800.000 đồng (theo biên bản giao nhận ngày 05/10/2018); hỗ trợ chi phí do không đo đạc được là 100.000 đồng (theo biên bản giao nhận ngày 28/8/2018); chi phí thu thập chứng cứ là 110.000 đồng (theo biên lai thu số 0077881 ngày 13/10/2016). Tổng cộng là: 2.926.000 đồng. Nguyên đơn đã tiến hành đóng tạm ứng toàn bộ chi phí nêu trên. Do yêu cầu của nguyên đơn được

chấp nhận nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn các chi phí đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ số tiền 2.926.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Nguyễn Minh T là người cao tuổi nên được miễn án phí; bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí là $39,4m^2 \times 350.000 \text{ đồng} = 13.790.000 \text{ đồng} \times 5\% \times 1/2 = 344.700 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 164; 169; 174; 256 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 100; 203 Luật đất đai 2013;
- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 27 Pháp lệnh số 10 về án phí và lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, ông Dương Văn P, chị Dương Cẩm D, anh Dương Trần Thanh B đối với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P di dời 06 trụ bê tông cao 02m và lưới kẽm gai trả lại cho bà Trần Thị H, ông Dương Văn P, chị Dương Cẩm D, anh Dương Trần Thanh B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,4 m² (thửa 229-1) thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 09 (thửa cũ 1047,1048, tờ bản đồ số 03) tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ bà Trần Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất được xác định bởi các điểm 4-5-6 có các cạnh như sau: Cạnh 4-6 dài 48.30m; cạnh 4-5 dài 15.98m; cạnh 5-6 dài 32.45m. (Có họa đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P đón 03 cây dừa khoảng 10 năm tuổi tại phần đất phải giao trả cho bà H và các đồng nguyên đơn.

2. Chi phí đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ:

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 2.926.000 (Hai triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Nguyễn Minh T được miễn tiền án phí; bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí là 344.700 (Ba trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm) đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Trần Thị H, ông Dương Văn P, chị Dương Cẩm D, anh Dương Trần Thanh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 0013931 ngày 19/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- UBND X. P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phan Thanh Tòng