

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số : 04/2020/DS-ST
Ngày : 09-03-2020
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 LONG AN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bon.

Ông Lê Quốc Tiết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An:
Bà Lê Thị Ngọc Lan- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 31/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2019 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T. Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Huỳnh Văn B.

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn T. Địa chỉ: ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh Văn B. Địa chỉ: ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

+ Quỹ tín dụng nhân dân xã Thuận M. Người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân xã Thuận M, ông Lê Văn L – chủ tịch hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân xã Thuận M. Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/02/2019 của bà Nguyễn Thị T và quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà T có thửa đất số 215, diện tích 2.338m^2 , tờ bản đồ số 03, nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn E vào năm 2013, khi nhận chuyển nhượng từ ông E giữa hai bên chuyển nhượng nguyên thửa đất không có ký giáp ranh, ông E có chỉ rõ thửa đất của ông E giáp với đất ông T có các trụ bê tông làm ranh giới. Liên kề với thửa đất của bà T là thửa đất của ông Đinh Văn T thửa đất số 87, diện tích 3.782m^2 tờ bản đồ số 18 tại xã Thanh Vĩnh Đông. Trong quá trình quản lý, sử dụng, canh tác thì ông T đã lấn sang phần thửa đất của bà T chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 20m, diện tích khoảng 40m^2 . Nay bà T và ông yêu cầu ông T phải trả lại cho bà T và ông tổng cộng là 40m^2 , không đồng ý bồi thường chi phí san lấp cho ông T. Qua đo đạc thực tế thì ông T lấn sang đất bà T tại vị trí khu D có diện tích là $28,6\text{m}^2$, vị trí khu E có diện tích là $92,5\text{m}^2$ theo mảnh trích đo bản đồ.

Ông Đinh Văn T là bị đơn trình bày: Ông có thửa đất số 87, diện tích 3.782m^2 tờ bản đồ số 18 tại xã Thanh Vĩnh Đông. Nguồn gốc do ông bà để lại, ông sử dụng từ năm 1975 đến nay, trong quá trình sử dụng đất ông chăn nuôi tôm, ông có sửa chữa ao nuôi tôm nhưng ông không có di dời các trụ bê tông như bà T trình bày, nên ông không có lấn sang phần thửa đất của bà T. Trước yêu cầu của bà T yêu cầu ông phải trả lại cho bà T 40m^2 đất thì ông không đồng ý. Qua đo đạc thực tế thì ông không có lấn sang đất bà Tuất tại vị trí D có diện tích là $28,6\text{m}^2$, vị trí E có diện tích là $92,5\text{m}^2$ theo mảnh trích đo bản đồ như bà T, ông B trình bày, hiện tại GCNQSD đất của ông đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Thuận M.

Ông Lê Văn L – chủ tịch hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân xã Thuận M (Quỹ tín dụng) trình bày: Ngày 30/8/2019 Quỹ tín dụng có cho ông T vay 30.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 7,5%/ năm, mục đích vay chăn nuôi tôm. Việc bà T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T tại vị trí D có diện tích là $28,6\text{m}^2$, vị trí E có diện tích là $92,5\text{m}^2$ theo mảnh trích đo bản đồ, Quỹ tín dụng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 62/CV-TN.MT ngày 22/10/2019 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Châu Thành phúc đáp quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 139/2019/QĐ-CCTLCC ngày 30/9/2019 như sau: “...*Theo mảnh trích đo vị trí B, C thuộc thửa 87 tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông (thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 cũ); vị trí D, E thuộc thửa 115 tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông (thửa đất số 215, tờ bản đồ số 03 cũ). Các thửa 87, 115 chưa được cấp giấy, chưa đăng ký giao dịch bảo đảm...*”.

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

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Bà Nguyễn Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đinh Văn T. Tại các vị trí tranh chấp D, E theo mảnh trích đo thì thuộc một phần thửa 215 do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Trong quá trình sử dụng đất ông T đã lấn sang phần đất của bà T.

Diện tích đất thực tế ông T sử dụng là 3.781,8m² không bị thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất của ông T tại các vị trí khu A, B, C.

Diện tích đất thực tế bà T sử dụng là 2.154,4m² thiếu 183,6m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất của bà T tại các vị trí khu D, E, F.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông T.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Đinh Văn Thường, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Quý tín dụng nhân dân xã Thuận M có đơn xin vắng mặt. Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Đinh Văn T về tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà T yêu cầu ông T phải trả lại cho bà T vị trí tranh chấp là các khu D, E theo mảnh trích đo, chi phí san lấp bà T không đồng ý bồi thường cho ông T, ông T không đồng ý. Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Qua lời trình bày của các bên đương sự, và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy vị trí khu D có diện tích là 28,6m², vị trí khu E có diện tích là 92,5m² theo mảnh trích đo bản đồ thuộc một phần thửa 215 (thửa mới 115) đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho bà T. Trong quá trình sử dụng, canh tác, chăn nuôi tôm ông T (cải tạo ao tôm) đã lấn sang phần đất của bà T.

Diện tích đất thực tế ông T sử dụng là 3.781,8m² không bị thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất của ông T tại các vị trí khu A, B, C.

Diện tích đất thực tế bà T sử dụng là 2.154,4m² thiếu 183,6m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất của bà T tại các vị trí khu D, E, F.

[3] Tại công văn số 62/CV-TN.MT ngày 22/10/2019 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Châu Thành phúc đáp quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 139/2019/QĐ-CCTLCC ngày 30/9/2019 như sau: “...Theo mảnh trích đo vị trí B, C thuộc thửa 87 tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông (thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 cũ); vị trí D, E thuộc thửa 115 tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông (thửa đất số 215, tờ bản đồ số 03 cũ). Các thửa 87, 115 chưa được cấp giấy, chưa đăng ký giao dịch bảo đảm...”.

Vì các lẽ trên, xét cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông T tại vị trí khu D có diện tích là 28,6m², vị trí khu E có diện tích là 92,5m² thuộc một phần thửa 215 (thửa mới 115) do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/7/2019 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 10/8/2019.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp.

[5] Các bên thống nhất kết quả đo đạc, định giá: Giá trị phần đất tranh chấp tại các vị trí khu D, E: là 84.800 đồng x (28,6m² + 92,5 m²)= 10.269.280 đồng.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là: 15.500.000 đồng (bà T đã nộp xong). Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí này, theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí:

Bà T không phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Ông T chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T có đơn xin miễn án phí với lý do là người cao tuổi nên cần miễn án phí cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 6 Điều 49, các điều 50, 106 Luật đất đai năm 2003 và các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013.
- Áp dụng các điều 255, 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Áp dụng các điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị T đối với ông Đinh Văn T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà T đối với ông T tại các vị trí khu D có diện tích là 28,6m², vị trí khu E có diện tích là 92,5m² thuộc một phần thửa 215 (thửa mới 115), tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 16/7/2019 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 10/8/2019.

Buộc ông T giao trả lại cho bà Tuất vị trí khu D có diện tích là 28,6m², vị trí khu E có diện tích là 92,5m² thuộc một phần thửa 215 (thửa mới 115), tờ bản đồ 18 xã Thanh Vĩnh Đông do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 15.500.000 đồng (bà Tuất đã nộp xong). Buộc ông Thường phải hoàn trả cho bà Tuất số tiền 15.500.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án (quyết định) có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

3. Về án phí:

Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001153 ngày 28 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Ông Đinh Văn T được miễn án phí.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không

có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát huyện
- Chi cục THA dân sự huyện
- Các đương sự
- Lưu (hồ sơ, án văn)

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí