

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **93/2024/DS-ST**

Ngày: 02-7-2024

V/v: “*Tranh chấp
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phê

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kim Mỹ;
2. Bà Nguyễn Thị Loan Phụng.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Mai Chiến Trục – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên
tòa:*** Ông Phan Minh Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1961. Địa chỉ: số E đường P, phường A, thành phố B. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị H1, sinh năm 1959; Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1987; anh Trần Bảo N1, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: số E đường P, phường A, thành phố B. Bà Trương Thị H1, bà Trần Thị Bích N, ông Trần Bảo N1 ủy quyền cho ông Trần Thanh H cùng địa chỉ. Có mặt

- Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Thanh H đồng thời được sự ủy quyền của bà Trương Thị H1, bà Trần Thị Bích N, ông Trần Bảo N1 trình bày:

Gia đình ông trực tiếp sử dụng đất hơn 30 năm; hộ ông đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 927666 của thửa đất số 766, tờ bản đồ số 4, diện tích 1584,7 m² (đất ở nông thôn 187,2m², đất trồng cây lâu năm 1397,5 m²), địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 4/1/2018, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05980. Thửa đất này hộ ông đã đăng ký kê khai từ năm 1990 và được cấp đổi nhiều lần.

Năm 2017 ông Nguyễn Thành Q là chủ sử dụng thửa đất 713, tờ bản đồ số 4, giáp ranh với phần đất của ông; ông Q có làm nhà (nhà tiền chế, mái tole), khi xây dựng có lấn sang phần đất thửa số 766, tờ bản đồ số 4 của ông thì ông không đồng ý, ông có ngăn cản việc xây dựng nhà của ông Q nên ông Q có viết cam kết ngày 10/6/2017 có nội dung nội dung là *“có lấn qua phần ranh đất của ông và cam kết sẵn sàng tháo dỡ phần nhà tiền chế đã cất khi ông có yêu cầu tháo dỡ”*.

Ngày 5/12/2022, UBND xã M mời hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành. Ông Q yêu cầu đề chi nhánh V đăng ký đất đai đo đạc phục hồi ranh đất, các bên đồng ý di dời theo mốc đo mới. Tuy nhiên, ngày 15/3/2023, Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thành phố B đến đo đạc thì ông Q không đồng ý nên không tiến hành đo đạc được. Vì vậy, ngày 17/3/2023 ông tiếp tục nộp đơn yêu cầu hòa giải với ông Q và được UBND xã M mời hòa giải vào ngày 14/4/2023 nhưng kết quả vẫn không thành.

Hiện tại, phần giáp ranh giữa thửa 766 của ông và thửa 713 của ông Q đã bị ông Q cất nhà (nhà tiền chế, mái tole) và kéo lưới rào (lưới B40, có trụ đá) lấn sang phần đất của ông với diện tích qua đo đạc thực tế phần đất lấn chiếm diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đối với vị trí đất tranh chấp với ông Q, ông Q cho rằng là đường nương trước đây thỏa thuận mỗi người sử dụng ½ là không đúng, ông khẳng định vị trí trên là của đất của ông nên ông có quyền cho san lấp.

Tại phiên tòa ông yêu cầu ông Nguyễn Thành Q tháo dỡ và di dời tài sản (nhà tiền chế, mái tole và hàng rào lưới B40) trả lại cho gia đình ông phần đất lấn chiếm diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 (tiền chế) có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do thời điểm ông Q cho xây dựng nhà ông có ngăn cản, đồng thời các tài sản trên đất tranh chấp là tài sản có thể di dời nên ông không đồng ý bồi thường.

Về chi phí tố tụng ông yêu cầu giải quyết theo quy định.

Trong quá trình tố tụng bị ông Nguyễn Thành Q trình bày:

Nguồn gốc đất của ông bà để lại, trước đây phần đất có diện tích khoảng 3,5 công; do gia đình có người cậu đi vượt biên nên bị nhà nước tịch thu hết nhà và đất. Sau đó ông có điều kiện nên mua lại toàn bộ và ông đã trực tiếp sử dụng đất hơn 20 năm. Thửa đất trên ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi nhiều lần. Ngày 28/11/2016 ông được cấp đổi thửa 661, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.275m².

Trong quá trình sử dụng đất ổn định không có ai tranh chấp hay cản trở gì. Tuy nhiên do con dâu của ông làm ăn thiếu nợ nên bị người ta lấy đất một phần. Do đó năm 2017 ông làm thủ tục chuyển toàn bộ thửa 661 cho bà Trần Yến K, thủ tục chuyển trên sổ chứ không có đo đạc thực tế; sau khi bà Yến K được cấp quyền sử dụng đất thì bà Yến K có yêu cầu đo đạc tách vị trí thửa 661 thành hai thửa 712 có diện tích 1.000,7m² và thửa 713 có diện tích 275m².

Sau đó bà Trần Yến K làm thủ tục chuyển trả lại cho ông thửa 713 có diện tích 275m²; Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 713 có diện tích 275m² ngày 06/6/2017.

Trước đây ngôi nhà của ông cất ở vị trí khác, đến năm 2015 ông về cất nhà tại vị trí thửa 713 giáp ranh với đất của ông H; ông cất nhà và làm tiền chế không có lấn qua đất của ông H; hai bên không có tranh chấp gì; Hai bên thống nhất mỗi bên sử dụng ½ con mương nên ông thống nhất và sử dụng ranh đất ổn định.

Ông H cho rằng ông có viết giấy cam kết ngày 10/6/2017, nội dung thừa nhận lấn qua phần ranh đất của ông H và cam kết sẵn sàng tháo dỡ phần nhà tiền chế đã cất khi ông H có yêu cầu tháo dỡ là không đúng. Ông thừa nhận ông có ký tên cam kết nêu trên nhưng ông cam kết việc xây nhà và làm tiền chế đúng với ranh đất của ông, ông không có lấn đất của ông H.

Thửa đất 713 của ông có giáp ranh với thửa 861 của ông Liêu Đặng P1; Ranh đất của ông và ông P1 đã thống nhất và có trụ đá, hai bên sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Ông khẳng định ông và ông P1 sử dụng đúng ranh nên ông không tranh chấp với ông Liêu Đặng P1.

Do đó ông không đồng ý tháo dỡ và di dời tài sản (nhà tiền chế, mái tole và hàng rào lưới B40) trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre giao trả đất theo yêu cầu của ông Trần Thanh H.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P trình bày: Ông là con của ông Q, ông cùng sử dụng nhà và đất với ông Q; ông đồng ý lời trình bày của ông Q. Ông không trình bày gì thêm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Quan điểm phát biểu của Viện kiểm sát đề nghị tại văn bản ngày 02 tháng 7 năm 2024 đã lưu trong hồ sơ vụ án. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Ông Trần Thanh H yêu cầu ông Nguyễn Thành Q tháo dỡ và di dời tài sản (nhà tiền chế, mái tole và hàng rào lưới B40) trả lại cho hộ ông Trần Thanh H phần đất lấn chiếm diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B.

[4] Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hộ ông Trần Thanh H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2001, có diện tích 1.564,5 m² thuộc thửa 05, tờ bản đồ số 4. Đến ngày 14/01/2018 hộ ông Trần Thanh H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.584,7 m² thuộc thửa 776, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, T, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Thành Q được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.275,6 m² thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, T, tỉnh Bến Tre. Tháng 01/2017 ông Q chuyển nhượng cho bà Trần Yến K theo hồ sơ 004832.CN.001. Sau đó thửa 661 đo đạc tách thành hai thửa 712 có diện tích 1.000.7m² và thửa 713 có diện tích 275m². Ngày 22/5/2017 bà Trần Yến K chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thành Q thửa 713, diện tích 275m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc xã M, thành phố B; ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2017.

Các đương sự thống nhất hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định pháp luật, nguyên đơn, bị đơn không có khiếu nại hay tranh chấp gì.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[5.1] Ông Trần Thanh H yêu cầu ông Nguyễn Thành Q tháo dỡ và di dời tài sản (nhà tiền chế, mái tole và hàng rào lưới B40) trả lại cho hộ ông Trần Thanh H phần đất lấn chiếm có diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Xét thấy: Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định thực tế ngày 13/7/2023; kết quả đo đạc ngày 21/9/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thì phần đất tranh chấp tại vị trí kí hiệu TC2 (tiền chế) diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B diện tích 19,4m² có tổng diện tích 33,7m²

thuộc một phần thửa 766 tờ bản đồ 04 của hộ ông H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/20118; Ông Q, ông P không có tài liệu chứng cứ chứng minh vị trí đất tranh chấp nằm trong thửa 713 của ông Q. Mặt khác nguyên đơn, bị đơn thống nhất quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 766, 713 là đúng quy định pháp luật. Đồng thời quá trình sử dụng đất ông H phát hiện ông Q xây cất nhà lấn qua phần đất của ông nên ông H có ngăn cản và ông Q có ký tên giấy cam kết ngày 10/6/2017 có nội dung ông Q thừa nhận có cất nhà lấn qua đất của ông H và cam kết tháo dỡ khi ông H yêu cầu việc này có bà H2, bà D làm chứng, ông Q thừa nhận có ký tên vào giấy cam kết nêu trên. Từ những căn cứ nêu trên việc ông H và gia đình cho rằng ông Q, ông P lấn qua phần diện tích 33,7m² đất là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5.2] Ông Q cho rằng thửa đất 713 của ông có giáp ranh với thửa 861 của ông Liêu Đăng Phát ranh đất của ông và ông P1 đã có thống nhất và có trụ đá, hai bên cất nhà ổn định hai bên cũng không có tranh chấp gì. Ông khẳng định ông và ông P1 sử dụng đúng ranh nên ông không tranh chấp với ông Liêu Đăng P1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về phát biểu và đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án;

Ông Nguyễn Thành Q là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

[8] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thành Q phải nộp là 16.631.000 (Mười sáu triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn) đồng nhưng do ông Trần Thanh H đã tạm nộp xong nên ông Nguyễn Thành Q phải hoàn trả cho ông Trần Thanh H số tiền 16.631.000 (Mười sáu triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, 39, 147, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 26, 158, 160, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013

Căn cứ Điều 158, 166 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Thanh H. Buộc ông Nguyễn Thành Q và ông Nguyễn Hữu P có trách nhiệm tháo dỡ và di dời tài sản (nhà tiền chế, mái tole và hàng rào lưới B40) trả lại cho hộ ông Trần Thanh H phần đất lấn chiếm có diện tích 33,7m², gồm vị trí thửa TC2 (tiền chế) có diện tích 5,4m², vị trí thửa 766C có diện tích 8,9m², vị trí thửa 766B có diện tích 19,4m² thuộc một phần thửa đất 766, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông Q xác định thửa 713 của ông và thửa 861 của ông P1 sử dụng đúng ranh, hai bên không tranh chấp nên không xem xét.

Về độ dài tứ cận, vị trí các thửa đất nêu trên có họa đồ kèm theo.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành Q là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ.

3/. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành Q phải hoàn trả cho ông Trần Thanh H số tiền 16.631.000 (Mười sáu triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn) đồng.

4/. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

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, 7a và Điều 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 Thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Huỳnh Thị Phê

