

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

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

Bản án số: 59/2018/DS-ST

Ngày: 31/7/2018

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Khánh, Thẩm phán

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng

2. Ông Trần Văn Hưng

*Thư ký phiên tòa :* Ông Mai Chiến Trục - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa :* Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên;

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre - tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 80/2017/TLST-DS ngày 23/3/2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 66/2018/QĐXX-ST, ngày 13/7/2018 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1959,

Nơi cư trú: 214A3, Tổ 8, Khu Phố BA, phường P, thành phố B, tỉnh BT.

*2. Bị đơn:*

Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1958,

Bà Lý Thị Kim C1, sinh năm 1955;

Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1995,

Nơi cư trú: 224A1, Tổ 8, Khu Phố BA, phường P, thành phố B, tỉnh BT

(Bà C và bà H1 ủy quyền cho ông H theo văn bản ủy quyền ngày 17.4.17).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :*

3.1 Ông Đặng Văn H2, sinh năm 1955,

3.2 Ông Đặng Trung H3, sinh năm 1987,

3.3 Bà Đặng Ngọc H4, sinh năm 1990,

cùng cư trú: 214A3, Tổ 8, Khu Phố BA, phường P, thành phố B, tỉnh BT.

(Ông H2, ông H3 và bà H4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc C theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2017).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 08/3/2017, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 10/7/2018, biên bản hoà giải ngày 17/4/2017, 17/4/2018, 08/6/18 và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày :

Nguồn gốc đất là do bà mua của ông Lê Văn P vào khoảng năm 1996. Khi mua thì có làm giấy tay đến năm 1997 Nhà nước tiến hành đo đạc và cấp sổ đỏ. Đến năm 2001 thì gia đình bà được cấp sổ đỏ đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại phường P, thành phố B với diện tích là  $79,5m^2$ . Sau khi mua đất bà tiến hành cất nhà và có chừa lại phần đất phía sau nhà. Sau đó ông Nguyễn Đức H cất nhà trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 19, giáp ranh với thửa đất của bà. Khi ông H cất nhà, bà cũng có ý kiến với ông H kiểm tra lại ranh đất giữa bà với ông H. Do tin tưởng vào ông H nên bà cũng không kiểm tra. Đến khi ông H cất nhà gần xong thì phát hiện phần mái nhà của ông H lấn qua phần đất của bà, bà có nói với ông H xem lại vấn đề này. Ông H nói đã xem kỹ và đo lại trước khi cất. Nhưng khi căn nhà của ông H được xây dựng xong thì bà mới phát hiện phần nền nhà của ông H lấn qua phần đất của bà với diện tích ngang khoảng 0,73m, dài 5m, tổng diện tích  $3,65m^2$ , thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường P, thành phố B. Khi xảy ra tranh chấp có đội đo đạc đến đo để giải tỏa mở rộng diện tích đường cũng đã xác định là phần đất của ông H có lấn qua phần đất của bà, bà cũng có yêu cầu chính quyền địa phương tiến hành hòa giải nhưng ông H không đồng ý và kiên quyết cho rằng không lấn qua phần đất của bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà phần đất lấn có diện tích  $4,6m^2$  (theo kết quả đo đạc ngày 02/4/2018), thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, trả lại hiện trạng đất cho bà như ban đầu.

Tại biên bản hoà giải ngày 17/4/2017, 17/4/2018, 08/6/18 và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Đức H trình bày :

Năm 1990, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 19 có nguồn gốc của ông Lê Văn T, sinh năm 1963, địa chỉ 223A1, Ấp 1, xã PK, Thị xã B (nay là phường P, thành phố B). Sau đó, ông tự chuyển nhượng lại cho ông Trần Hữu Ph, ông Trần Hữu Ph uỷ quyền cho vợ là bà Cai Thị Th chuyển nhượng lại cho ông có diện tích chiều ngang 7m, chiều dài 18m. Sau đó, ông cất nhà trước khi có sổ đỏ, ông cất vào năm 2000. Ranh giới giữa thửa đất số 11 của ông H với thửa đất số 10 của bà C có mốc giới sẵn là cây keo. Thửa đất số 10 của bà C nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ph bằng giấy tay. Đối với phần đất đang tranh chấp, bà C nhận chuyển nhượng từ ông Ph (mua bán mả, không đo đạc), phần đất này là cái vũng không đo đạc.

Khi cất nhà ông đã có xem xét, đo đạc bằng dây lại để xây dựng nhà đúng như phần diện tích đất của ông nên không có việc phân nhà ông xây dựng lấn qua phần đất của bà C. Khi đo đạc để cấp sổ cho các bên thì giữa ông và bà C có thỏa thuận phần ranh đất là cây keo. Khi cất nhà ông có kéo dây từ cây keo kéo thẳng xuống, lấy mốc của cây keo làm ranh cất nhà. Hiện cây keo không còn nữa.

Qua kết quả đo đạc không đúng với giấy tờ ông nhận chuyển nhượng từ hồ sơ gốc. Nay, ông H không đồng ý với yêu cầu của bà C yêu cầu ông Nguyễn Đức H, bà

Lý Thị Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả phần đất lấn có diện tích  $4,6m^2$ , thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng hiện vật là phần đất bị lấn, lý do phần đất ông có hồ sơ gốc có chiều ngang 7m, chiều dài 18m.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng : Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C, buộc hộ ông Nguyễn Đức H phải trả lại một phần đất thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, diện tích  $4,6m^2$ , tọa lạc tại phường P, thành phố B cho bà C bằng giá trị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết :

Bà Nguyễn Thị Ngọc C khởi kiện ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà phần đất lấn có diện tích  $4,6m^2$  (theo kết quả đo đạc ngày 02/4/2018), thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B theo hiện trạng đất như ban đầu cho bà quản lý, sử dụng.

Yêu cầu của bà C được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[2] Nhận xét, đánh giá chứng cứ :

Nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 00/10/2001 có diện tích  $79,5m^2$ , mục đích sử dụng T của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc C là do bà mua của ông Lê Văn P vào khoảng năm 1996 bằng giấy tay. Đến năm 1997, Nhà nước tiến hành đo đạc và cấp sổ đỏ. Sau đó, bà tiến hành cất nhà ở và có chừa lại phần đất trống phía sau nhà giáp với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 19 của hộ ông Nguyễn Đức H, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nguồn gốc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 19, có diện tích  $107,3m^2$ , mục đích sử dụng T của hộ ông Nguyễn Đức H, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 00/9/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre là do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu Ph, ông Trần Hữu Ph ủy quyền cho vợ là bà Cai Thị Th chuyển nhượng cho ông có diện tích chiều ngang 7m, chiều dài 18m. Đến năm 2000, ông H tiến hành cất nhà kiên cố. Khi Nhà nước đo đạc để cấp sổ thì giữa ông và bà C có thỏa thuận phần ranh đất là cây keo. Khi cất nhà ông có kéo dây từ cây keo kéo thẳng xuống, lấy mốc của cây keo làm ranh cất nhà.

Đến ngày 14/01/2017, giữa hộ bà Nguyễn Thị Ngọc C xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Đức H căn cứ vào kết quả của đoàn đo đạc trong việc giải tỏa đền bù xây dựng công trình Đường Chợ Chùa- Hữu Định( đoạn 1 từ Khu tái định cư Ao Sen-Chợ Chùa đến đường Đồng Khởi) thông tin cho bà biết nhà sau của ông H xây qua đất bà C ngang khoảng 0,73m, chiều dài 5m.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà phần đất lấn có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 02/4/2018), thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, trả lại hiện trạng đất cho bà như ban đầu.

Hội đồng xét xử xét thấy :

-Tại biên bản hoà giải của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố B ngày 14/1/2017 đã có ý kiến như sau : “Đất giữa hai bên đã được xác lập bản đồ năm 1997. Hồ sơ địa chính cấp sổ đỏ cho hai bên là có cơ sở. So với thực trạng với hồ sơ địa chính nhà ông H xây qua nhà bà C ngang khoảng 0,75m.”

-Tại công văn số 503/CNBT-TTTLT, ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre, về việc cung cấp bản sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 19, diện tích 107,3m<sup>2</sup>, tọa lạc Phường P, thành phố B của ông Nguyễn Đức H, trong đó ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Ngọc C đã ký tên vào biên bản xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng vào ngày 15/8/1997(Bút lục hồ sơ số 103).

-Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2017, phần đất đang tranh chấp có một bức tường nhà có kết cấu một phần nền gạch ceramic, vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tole thiếc, không trần có giá trị 1.694.000đ/m<sup>2</sup> (Bút lục số 65, 66).

-Tại biên bản định giá tài sản ngày 04/7/2018, giá đất thổ cư là 7.000.000đ/m<sup>2</sup>(Bút lục hồ sơ số 125 ).

-Tại Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 02/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, tọa lạc phường P, thành phố B của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc C chỉ đo thửa đất của bà trùng với hồ sơ kỹ thuật từ điểm (2-3-4-5-10-11-2) có diện tích là 79,6m<sup>2</sup> (gồm thửa số 10 và 10A). Đối với hộ ông Nguyễn Đức H, ông H chỉ đo thửa đất của ông từ điểm (1-2-11-5-6-7-9-1) có diện tích 111,9m<sup>2</sup>(gồm thửa 11, diện tích 106.6m<sup>2</sup> ; thửa 10A, diện tích 4.6m<sup>2</sup>; thửa 294A(10), diện tích 0.6m<sup>2</sup>; thửa 179A(10), diện tích 0.1m<sup>2</sup> )đo đạc theo hiện trạng là 75m<sup>2</sup> so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 79,5m<sup>2</sup>. Như vậy, trên hoạ đồ thửa đất số 10(19) của hộ bà C và thửa đất số 11(19) của hộ ông H thể hiện ranh theo hiện trạng nhà ở của hộ ông H xây dựng lấn qua ranh một phần thửa đất số 10(19) của hộ bà C có diện tích là 4.6m<sup>2</sup> và có tứ cận như sau :

- Phía Đông giáp đất ông Ngô Hoàng G và đất ông Dương Công B;
- Phía Tây giáp lộ hẻm;
- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Đức H;
- Phía Bắc giáp đất ông Lữ Phúc Ng.

Tuy nhiên do hộ Nhà ông Nguyễn Đức H đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2000 cho đến nay đã ổn định và để tránh gây thiệt hại khi hộ ông H trả lại một phần của thửa đất số 10(19) của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc C, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết buộc hộ ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả lại cho hộ bà C phần đất có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 02/4/2018), thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng giá trị là 32.200.000đ(Ba mươi hai triệu, hai trăm ngàn) đồng là có căn cứ và hợp pháp.

[3 ] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre về giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C, buộc hộ ông Nguyễn Đức H phải trả lại một phần đất cho bà C bằng giá trị là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Nguyễn Đức H phải chịu số tiền là 1.610.000đ (Một triệu, sáu trăm mười ngàn) đồng nhưng do ông thuộc diện người cao tuổi theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên được miễn án phí.

[5] Chi phí đo đạc, định giá ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải chịu số tiền là 1.585.000đ (Một triệu, năm trăm tám mươi lăm ngàn) đồng và ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền nêu trên.

[6] Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại 502.000 đ (Năm trăm lẻ hai ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010352, ngày 21/3/2017 và 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017283, ngày 10/7/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Buộc ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc C một phần của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 19, có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 02/4/2018), thuộc thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng giá trị là 32.200.000đ (Ba mươi hai triệu, hai trăm ngàn) đồng, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Ngô Hoàng G và đất ông Dương Công B;
- Phía Tây giáp lộ hẻm;
- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Đức H;
- Phía Bắc giáp đất ông Lữ Phúc Ng.

(Có họa đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo luật định.

2. Chi phí đo đạc, định giá ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 phải chịu số tiền là 1.585.000đ (Một triệu, năm trăm tám mươi lăm ngàn) đồng và ông Nguyễn Đức H, bà Lý Kim C1 và bà Nguyễn Thị Ánh H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, số tiền nêu trên chưa được thi hành thì bên phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Nguyễn Đức H phải chịu số tiền là 1.610.000đ (Một triệu, sáu trăm mười ngàn) đồng nhưng do ông thuộc diện người cao tuổi theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên được miễn án phí

4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại 502.000 đ (Năm trăm lẻ hai ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010352, ngày 21/3/2017 và 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017283, ngày 10/7/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp bản án, được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND. thành phố. Bến Tre;
- TAND. tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS. thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Ngọc Khánh**