

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **91/2022/DS-ST**
Ngày 06 tháng 9 năm 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Diệu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Sơn
- Bà Tăng Thị Bạch Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Tư, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Hậu, Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thụ lý số 279/2018/TLST-DS, ngày 27/12/2018, Quyết định nhập vụ án số 02/2019/QĐDS-ST, ngày 13/3/2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2022/QĐXXST-DS, ngày 11/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2022/QĐST-DS, ngày 24/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lương Thị Hồng N, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C, Luật sư của Văn phòng Luật sư C, địa chỉ: XX, Đường N, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng

Bị đơn:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1948; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- Bà Đinh Thị Thu H; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- Ông Cao Tấn H1; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Thái Văn X; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- Chị Thái Thị Q; địa chỉ: ấp H1, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Thái Văn H2; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Thái Văn H3; địa chỉ: ấp L, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Thái Thùy D; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Thái Thanh T2; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Trần Thị N1; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Trần Thị O; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Trần Văn P; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Trần Văn D1; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Lê Văn H4; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Cao Thị Huỳnh T3; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Nguyễn Thanh T4; địa chỉ: ả ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Trần Thị Hồng N2; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Trần Quốc K; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Anh Hồ Văn L; ấp ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng
- Chị Trần Thị P1; địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thu T5 (Nguyễn Thị Thu T5, đã chết ngày 27/12/2021): Anh Trần Quốc T6, địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thái Văn X, Thái Thị Q, Thái Văn H2, Thái Văn H3, Thái Thanh T2 và Thái Thùy D: Bà Lương Thị Hồng N, vừa là nguyên đơn trong vụ án (theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2018).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trịnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị O, Trần Văn D1, Trần Văn P và Trần Thị N1: Ông Trần Văn T, vừa là bị đơn trong vụ án (theo các văn bản ủy quyền ngày 28/6/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện ngày 19/10/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng N trình bày: Bà N đang sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ 07, diện tích chung là 1.900 m² tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 cho ông Thái Phong H5 (ông H5 là chồng của bà N và đã chết năm 2000); thửa đất này trước đây đã được chuyển nhượng và tách thửa sang tên cho ông Nguyễn Thanh T4 một phần có diện tích 380 m² (thửa số 1127, tờ bản đồ 07, có vị trí ở khoảng giữa của thửa đất 366), còn lại bà N sử dụng diện tích 1.520 m² và được tách thành 02 thửa mới với các số thửa lần lượt là 598 (thửa 1128 cũ) và 111 (thửa 366 cũ), tờ bản đồ số 13 (tờ bản đồ số

07 cũ). Trong quá trình sử dụng, hộ liền kề với thửa 598 là ông Trần Văn T, bà Trịnh Thị T1 đang sử dụng thửa đất số 648 (thửa 367 cũ) đã lấn chiếm ranh chiều ngang 1,3m (chỉ ở một đầu giáp lộ nhựa) thành hình tam giác với chiều dài của thửa đất là 71,27 m, diện tích lấn chiếm khoảng 46 m²; hộ liền kề với thửa 111 là bà Đinh Thị Thu H, ông Cao Tấn H1 đang sử dụng thửa đất số 112 (thửa 336 cũ) đã lấn chiếm ranh chiều ngang ở hai đầu là 03m, dài hết đất là 76m (diện tích lấn chiếm khoảng 228 m²). Trong đơn khởi kiện ban đầu, bà Lương Thị Hồng N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T, bà T1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 46 m² nằm trong thửa đất số 598, và buộc bà H, ông H1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 228 m² nằm trong thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa, bà N xác định lại phần lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế và có yêu cầu trả lại đối với phía ông T, bà T1 là 82,7 m² và đối với phía bà H, ông H1 là 221,2 m².

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Ông T xác nhận gia đình ông có sử dụng đất giáp ranh với thửa đất số 598 của bà N; phần đất của ông đang sử dụng là đất gốc của cha mẹ để lại, ông T đã trực tiếp sử dụng liên tục khoảng 25 năm nay, cách nay khoảng hơn 03 năm, bà N có nhờ chính quyền địa phương đến cắm ranh và hiện nay các trụ ranh vẫn còn, nhưng sau này bà N cho rằng gia đình ông T sử dụng lấn qua đất của bà N rồi đi khởi kiện đòi lại phần lấn chiếm, lúc đầu thì bà đòi lại diện tích 153,2 m² đến khi Tòa án thụ lý thì được biết bà đòi diện tích 46 m² đất có dạng hình tam giác. Ông T cho biết các trụ ranh hiện nay vẫn còn, ông không có di dời trụ ranh và gia đình ông sử dụng đất đúng với trụ ranh đã cắm, không có lấn chiếm đất của bà N nên không đồng ý trả lại.

Bị đơn bà Trịnh Thị T1 trình bày: Bà T1 là vợ của ông Trần Văn T, bà cho biết phần đất gia đình bà đang sử dụng đã trên 25 năm, lúc chưa có con lộ, sau này khi Nhà nước làm lộ cắt ngang qua thì gia đình có hiến một phần để Nhà nước làm lộ (Tỉnh lộ 932B hiện nay), gia đình bà còn lại đất ở hai bên con lộ và hiện nay đã cho các con cháu của bà xây cất nhà ở ổn định, phần giáp ranh với đất bà N là từ lộ đến giáp sông đã có cắm trụ đá làm ranh. Bà T1 thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông T, không có ý kiến khác.

Chị Trần Thị N1, chị Trần Thị O, anh Trần Văn P, anh Trần Văn D1 và anh Lê Văn H4 là các con và cháu của vợ chồng ông T, bà T1 mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến vụ án nhưng không có trình bày ý kiến của mình liên quan đến vụ án.

Bị đơn bà Đinh Thị Thu H trình bày: Bà H xác nhận gia đình bà có sử dụng đất giáp ranh với thửa đất số 111 của bà N; đất này bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M từ năm 1997 (nay bà M đã chết) và gia đình bà H sử dụng liên tục đến nay, lúc chuyển nhượng có làm giấy tay và đến nay cũng chưa làm thủ tục tách bộ sang tên; giấy tay thể hiện rõ số đo chiều ngang phía giáp sông là 6,5m, ngang phía giáp lộ là 09m, khi chuyển nhượng bà M có chỉ ranh, bà N biết nhưng không có ý kiến gì; sau đó cách nay khoảng hơn 3-4 năm bà N có nhờ chính quyền địa phương đến cắm ranh cho hai bên và các trụ ranh hiện nay vẫn còn, nhưng không hiểu vì sao nay bà N khởi kiện cho rằng bà H sử dụng đất lấn qua đất của bà

N chiều ngang ở hai đầu là 03m, dài hết đất từ sông đến lộ là 76m và khởi kiện đòi lại. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bị đơn ông Cao Tấn H1 cho biết: Ông H1 là chồng của bà H, ông thống nhất với toàn bộ phần trình bày của bà H, không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Huỳnh T3 trình bày: Chị T3 là con ruột của vợ chồng bà H, ông H1 (là bị đơn trong vụ án); chị là người đang cùng bà H, ông H1 sử dụng phần đất giáp ranh với bà N mà bà N đang có sự tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất. Chị T3 cho biết nguồn gốc phần đất của gia đình chị đang sử dụng như sau: Vào năm 1997 gia đình chị có sang mua của bà Nguyễn Thị M phần đất giáp mé sông chiều ngang đầu ngoài 6,5m, chiều ngang đầu trong giáp lộ hiện nay là 9m, chiều dài 82m; lúc mua là chưa làm lộ, khi có lộ thì phần đất gia đình chị đã mua vừa tới giáp lộ. Hai bên có làm giấy tay vào ngày 30/12/1997, nhưng cho đến nay chưa làm hoàn thành việc tách bộ sang tên. Lúc mua đất, chị còn nhỏ nhưng được biết là hai bên có trực tiếp cắm ranh với sự chứng kiến của nhiều người trong xóm; khi lộ hình thành, cha mẹ chị cho chị một phần giáp lộ để cất nhà ở và sửa xe (khoảng hơn 6-7 năm nay). Như vậy, việc gia đình chị mua đất của bà M thì đo đủ diện tích và gia đình chị sử dụng đúng và đủ diện tích đã mua trên thực tế. Còn việc lúc chỉ ranh để bán cho gia đình chị, phía bà M có chỉ nhầm qua đất của bà N hay không thì chị không biết, vì từ khi mua đất và nhận đất để sử dụng thì gia đình chị sử dụng liên tục cho đến nay đã hơn 20 năm. Nay bà N tranh chấp cho rằng gia đình chị lấn qua ranh đất của bà và đòi trả lại thì chị không đồng ý.

Anh Thái Văn X, chị Thái Thị Q, anh Thái Văn H2, anh Thái Văn H3, chị Thái Thùy D, anh Thái Thanh T2 là các con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Thái Phong H5, được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã cùng ủy quyền cho bà Lương Thị Hồng N tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 03/5/2018. Trong số những người này, chỉ anh Thái Văn X có cung cấp lời khai cho Tòa án, còn lại không có ý kiến trình bày riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Văn X trình bày: Anh X là con của ông Thái Phong H5, bà N là mẹ kế, phần đất hiện anh X đang ở là trước đây anh mua của ông H5 một phần có chiều ngang 8,8m, nhưng khi cất nhà cần 09m nên anh có xin ông H5 thêm 0,2m, phần đất này giáp đất của ông T, khi cất nhà anh cho chừa ra một phần đất tại ranh có chiều ngang khoảng 0,7m (bờ Dừa), dài hơn 20m do đóng cừ không được, sau này bà N có cho anh thêm chiều ngang khoảng 09m, dài khoảng 06m ở phía sau nhà để cất phần nhà phụ. Hiện tại anh đang sử dụng phần đất ngang khoảng 10m, dài khoảng 25m, phần đất này chưa có tách bộ sang tên được do không đủ diện tích tách thửa. Hiện nay đất của bà N còn khoảng 0,7m từ ranh của ông T đến giáp nhà của anh, nay ông T nói anh cất nhà lấn qua đất của ông T là không đúng; còn về ranh đất sử dụng giữa anh và bà N không có tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T4 trình bày: Vào khoảng năm 2008 anh T4 có sang mua của bà N một phần đất có chiều ngang 05m, dài 76m, giá 67 chỉ vàng 24K, khi mua có làm giấy tay, có cắm ranh, phần trụ ranh ở phía mé sông nay vẫn còn, còn trụ ranh ở phía lộ nhựa khi làm lộ đã bị

mất, phần đất anh mua là từ mí sông đến giáp lộ nhựa hiện nay, khi mua chưa có lộ nhựa. Vị trí đất anh mua là ở giữa thửa đất của bà N nên giáp ranh hai bên đều là đất của bà N (hai phía còn lại là giáp sông và giáp lộ). Hiện nay đã làm thủ tục tách bộ sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2010, với số thửa là 1127, diện tích 380 m², từ khi mua đến nay anh chưa có đầu tư gì trên đất. Nay giữa bà N với phía bị đơn ông T, bà T1 và bị đơn bà H, ông H1 đang tranh chấp ranh đất với nhau thì anh không có ý kiến gì, vì đất của anh không giáp ranh với phần tranh chấp và anh cũng không có tranh chấp với bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc K trình bày: Anh K là con của bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn N3, cha mẹ anh nay đã chết, ông bà có 03 người con là Trần Thu T5 (Nguyễn Thị Thu T5), Trần Thị Hồng N2 và anh (Trần Quốc K), Trước đây vào năm 1993, gia đình anh (hộ bà M) được Ủy ban nhân dân huyện K có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.320 m²; khoảng năm 1997 mẹ anh có bán cho bà H, ông H1 một phần đất theo anh biết chiều ngang phía giáp sông khoảng 6,5m, chiều ngang giáp lộ hiện nay khoảng 9m, chiều dài khoảng 82m (nay chiều dài còn bao nhiêu anh không biết do bờ sông bị sạt lở), khi sang bán có làm giấy tay, đến nay vẫn chưa tách bộ sang tên. Khi mẹ anh sang bán đất anh không biết rõ vì lúc đó anh còn nhỏ, nhưng có nghe nói lúc bán có cặm ranh rõ ràng, có chính quyền địa phương xác nhận, bên bà N lúc đó ông H5 còn sống cũng biết, không ai tranh chấp gì. Phần đất còn lại của thửa đất này hiện nay gia đình anh đã bán cho anh Hồ Văn L và vợ là chị Trần Thị P1, cũng chưa làm thủ tục tách bộ sang tên, Giấy chứng nhận QSD đất của bà M hiện nay chị N2 đang giữ. Nay bà N cho rằng bà H lấn qua đất của bà N là không đúng vì bà H chỉ sử dụng đúng phần đất đã mua của mẹ anh là bà M.

Chị Trần Thị Hồng N2 và chị Trần Thu T5 (Nguyễn Thị Thu T5) là các con của bà M mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan đến vụ án nhưng không có trình bày ý kiến của mình liên quan đến vụ án. Chị T5 hiện nay đã chết, Tòa án đã xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị T5 là anh Trần Quốc T6 (là con của chị T5 và cũng là người duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của chị T5).

Anh Trần Quốc T6 trình bày: Anh T6 là con của chị T5, chị T5 đã chết ngày 27/12/2021, chị T5 chỉ có 01 người con duy nhất là anh T6, từ khi sinh ra và lớn lên anh T6 không biết cha của mình là ai vì cha mẹ không còn sống chung từ lúc anh còn rất nhỏ. Liên quan đến phần đất đang có sự tranh chấp giữa bà N với bà H, ông H1 thì anh T6 không có ý kiến và yêu cầu gì, vì anh được biết thửa đất đang có sự tranh chấp do bà M (là bà ngoại của anh T6) đã bán cho người khác nên gia đình anh không còn quyền lợi gì đối với tài sản này; trước đây chị T5 là mẹ anh lúc còn sống cũng không có ý kiến gì với Tòa án và cũng không có yêu cầu gì liên quan đến đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn L trình bày: Anh L và vợ là Trần Thị P1 có mua phần đất của bà Nguyễn Thị M tại thửa đất số 336, thửa đất này trước đây bà M đã bán cho bà H một phần giáp với đất của bà N, phần còn lại vợ chồng anh L mua hết diện tích do bà Trần Thị Hồng N2 (con bà M) trực tiếp

giao dịch. Lúc mua có xác định và cắm ranh giới rõ ràng giữa phần của bà H với phần của anh L, có làm giấy tay ngày 19/02/2011 nhưng chưa tách bộ sang tên, từ khi mua đến nay vợ chồng anh L, chị P1 cũng chưa sử dụng, còn để đất trống. Liên quan đến vụ án tranh chấp ranh đất giữa bà N với bà H thì anh L không có ý kiến và yêu cầu gì vì anh sử dụng đất giáp ranh với bà H đã có ranh giới rõ ràng. Chị P1 cũng đồng ý với phần trình bày của anh L, không có ý kiến khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì xác định phần đất bà N đang sử dụng còn thiếu nhiều so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp; khả năng là do bị người sử dụng đất liền kề lấn chiếm, bởi vì đối với phần giáp ranh với bà H, ông H1, việc mua bán với bà M trước đây không có biên bản giao đất nên không thể hiện được nguyên đơn có chứng kiến, ranh đất trước đây có con mương lớn nhưng hiện trạng mương nay còn rất nhỏ, nên việc nguyên đơn khởi kiện bà H, ông H1 lấn đất là có căn cứ; đối với phần giáp ranh với ông T, bà T1, có căn nhà ông X xây cất để ở đã lâu và sử dụng liên tục từ trước khi kê khai đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đến nay, lúc xây cất nhà ông X có chừa ra 5-7 tấc bên hông nhà dọc theo hàng dừa nơi giáp ranh với ông T, khẳng định ông X cất nhà không lấn qua đất của ông T, nhưng kết quả đo đạc của Tòa án theo chỉ ranh của ông T thì có một phần căn nhà của ông X dính vào phần tranh chấp, nên cần phải xác định việc khởi kiện của nguyên đơn đối với ông T, bà T1 là có cơ sở. Tuy nhiên do trước đây việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót lớn về số đo và diện tích, nên không thể xác định chính xác diện tích bị lấn chiếm của nguyên đơn ở mỗi bên là bao nhiêu; vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để xác định việc nguyên đơn đã bị các bị đơn lấn chiếm là có, còn về diện tích bị lấn chiếm cụ thể thì cần căn cứ thực tế hiện trạng sử dụng.

Ý kiến của Viện Kiểm sát: Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nhận xét về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nhìn chung đều thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, tuy nhiên việc giải quyết vụ án thời gian bị kéo dài nên chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử, đối với một số người tham gia tố tụng chưa thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của mình trong việc cung cấp lời khai, cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ và tham gia phiên họp, phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án; về nội dung khởi kiện, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cụ thể đối với phần tranh chấp ở mỗi bên là bao nhiêu, cũng không xác định được tranh chấp ở 01 phía hay 02 phía (vụ án có 02 bên bị đơn, tranh chấp ranh giới ở 02 phía); đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phía bị đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị T1; không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phía bị đơn bà Đinh Thị Thu H và ông Cao Tấn H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Tại phiên tòa vắng mặt các đương sự ông Trần Văn T, bà Trịnh Thị T1, ông Cao Tấn H1, chị Thái Thị Q, anh Thái Văn H2, anh Thái Văn H3, chị Thái Thùy D, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị O, anh Trần Văn P, anh Trần Văn D1, anh Lê Văn H4, chị Cao Thị Huỳnh T3, chị Nguyễn Thị Hồng N2, anh Hồ Văn L, chị Trần Thị P1 và anh Trần Quốc T6, nhưng xét thấy những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt hoặc có yêu cầu được vắng mặt, hoặc có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án, theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại các thửa đất có liên quan đến việc tranh chấp tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, cho thấy các bên đều đã có thời gian sử dụng lâu dài, liên tục; nguyên đơn và bị đơn ông T, bà T2 thì sử dụng đất gốc, bị đơn bà H, ông H1 sử dụng đất nhận chuyển nhượng của bà M từ năm 1997 đến nay. Quá trình sử dụng nguyên đơn có vị trí đất nằm ở giữa của các bị đơn nhận thấy diện tích đất của mình bị thu hẹp về hai phía nên đã khởi kiện yêu cầu xác định diện tích bị lấn chiếm để đòi lại; các bị đơn thì cho rằng ranh giới đất đã có cắm các trụ để phân định ranh từ trước đến nay và việc sử dụng ổn định, không có sự lấn chiếm nên không đồng ý trả.

[3] Về hiện trạng và số liệu tính toán về diện tích các thửa đất của các đương sự được mô tả như sau:

[3.1] Thửa đất số 366 của bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thái Phong H5, trước đây có diện tích chung là 1.900 m², đã tách chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T4 diện tích 380 m² (thửa 1127, tờ bản đồ 07, nay xác lập lại là thửa 597, tờ bản đồ 13), do vị trí chuyển nhượng cho ông T4 ở khoảng giữa của thửa đất số 366, nên đất của bà N còn lại hai phần gồm thửa 366 diện tích 1.064 m² (nay xác lập lại là thửa 111, tờ bản đồ 13) và phát sinh thêm thửa 1128 diện tích 456 m² (nay xác lập lại là thửa 598, tờ bản đồ 13).

[3.2] Thửa đất số 367 của ông T đang sử dụng theo Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Trần Văn N4 diện tích 850 m² (nay xác lập lại là thửa 648, tờ bản đồ số 13).

[3.3] Thửa đất số 336 của bà H đang sử dụng một phần theo Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị M có diện tích chung là 1.320 m². Khi đo đạc dự án tổng thể để thành lập bản đồ địa chính chính quy, thửa đất này được tách thành 02 thửa, gồm: Thửa 112, tờ bản đồ số 13 do bà Trần Thị Hồng N2 đang sử dụng kê khai và thửa số 591, tờ bản đồ số 13 do bà Đinh Thị Thu H đang sử dụng kê khai.

[3.4] Như vậy, hiện trạng thành lập bản đồ địa chính chính quy xác lập các thửa đất của chủ sử dụng trong khu vực liên quan đến tranh chấp xếp theo thứ tự liên tục từ hướng phía Nam đến hướng phía Bắc là: Thửa 648 của ông T, thửa 598 của bà N, thửa 597 của anh T4, thửa 111 của bà N, thửa 591 của bà H và thửa 112 của chị N2 (con bà M).

[3.5] Theo nội dung trả lời Tòa án của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện K, tỉnh Sóc Trăng tại Công văn số 174/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 30/12/2019, cho biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất

nêu trên được cấp trên nền bản đồ không ảnh thành lập năm 1992-1994 nên sai số rất lớn, trên giấy chứng nhận không thể hiện số đo, kích thước các cạnh thửa đất.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2020, số đo thực tế của các thửa đất như sau:

[4.1] Thửa đất số 336 cũ (nay là thửa 591 của bà H và thửa 112 của chị N2, thể hiện ở phần C trên sơ đồ kèm theo) có diện tích chung là 847,4 m² (chưa bao gồm phần tranh chấp thứ nhất) có tứ cạnh: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ XX, số đo 1,55m + 2,18m + 17,7m; Hướng Tây giáp lộ đaldê bao Sông C, số đo 2,19m + 6,52m; Hướng Nam giáp phần tranh chấp thứ nhất, số đo 52,94m + 17,53m và Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N5, số đo 56,86m + 18,28m.

[4.2] Thửa đất số 597 (thửa 1127 cũ) của anh T4 diện tích 346 m² và 02 thửa đất số 111 và 598 (thửa 366 và 1128 cũ) của bà N diện tích lần lượt là 649,2 m² và 521 m²; (thể hiện ở phần E, D, F trên sơ đồ kèm theo) tổng diện tích chung của 03 thửa này là 1.516,2 m² (chưa bao gồm 02 phần tranh chấp thứ nhất và thứ hai) có tứ cạnh: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ XX, số đo 5,37m + 5m + 6,56m; Hướng Tây giáp lộ đaldê bao Sông C, số đo 9,86m + 5m + 11m + 1,22m; Hướng Nam phần tranh chấp thứ hai, số đo 50,65m + 17,77m và Hướng Bắc giáp phần tranh chấp thứ nhất, số đo 26,52m + 1,64m + 26,44m + 17,36m.

[4.3] Thửa đất số 648 của ông T (thửa 367 cũ, thể hiện ở phần G trên sơ đồ kèm theo) có diện tích 699,8 m² (chưa bao gồm phần tranh chấp thứ hai) có tứ cạnh: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ XX, số đo 8,86m; Hướng Tây giáp lộ đaldê bao Sông C, số đo 4,47m + 5,15m; Hướng Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị K1, số đo 19,71m + 3,92m + 25,1m + 18m và Hướng Bắc giáp phần tranh chấp thứ hai, số đo 50,35m + 1,57m + 16,13m.

[4.4] Phần tranh chấp thứ nhất (giữa thửa 111 với thửa 591, thể hiện ở phần A trên sơ đồ kèm theo) có diện tích 221,2 m², có tứ cạnh: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ XX, số đo 1,55m + 2,18m; Hướng Tây giáp lộ đaldê bao Sông C, số đo 2,19m; Hướng Nam giáp đất bà N đang sử dụng, số đo 26,52m + 1,64m + 26,44m + 17,36m và Hướng Bắc giáp đất bà H đang sử dụng, số đo 52,94m + 1,13m + 17,53m. Trong phần tranh chấp này có dính vào một phần căn nhà chính của bà H, ông H1 diện tích 18,68 m² và một phần nhà sửa xe của chị T3 (con bà H) diện tích 12,3 m².

[4.5] Phần tranh chấp thứ hai (giữa thửa 598 với thửa 648, thể hiện ở phần B trên sơ đồ kèm theo) có diện tích 82,7 m², có tứ cạnh: Hướng Đông giáp Tỉnh lộ XX, số đo 2,03m; Hướng Tây giáp lộ đaldê bao Sông C, số đo 0,42m; Hướng Nam giáp đất ông T đang sử dụng, số đo 50,35m + 1,57m + 16,13m và Hướng Bắc giáp đất bà N đang sử dụng, số đo 50,65m + 17,77m. Trong phần tranh chấp này có dính vào một phần của 02 căn nhà liền kề của anh D1 (con ông T) diện tích lần lượt là 17,29 m² và 4,37 m² và một phần căn nhà của anh X (con ông H5 chồng bà N) diện tích 7,5 m².

[5] So sánh số liệu về diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và diện tích đo đạc thực tế, cho thấy:

[5.1] Đất bà M, diện tích được cấp 1.320 m², thực tế sử dụng 847,4 m², chênh lệch ít hơn 472,6 m², nếu tính cả diện tích tranh chấp với bà N 221,2 m² thì vẫn còn chênh lệch ít hơn 251,4 m².

[5.2] Đất ông T, diện tích được cấp 850 m², thực tế sử dụng 699,8 m², chênh lệch ít hơn 150,2 m², nếu tính cả diện tích tranh chấp với bà N 82,7 m² thì vẫn còn chênh lệch ít hơn 67,5 m².

[5.3] Đất bà N (bao gồm cả phần chuyển nhượng cho ông T4), diện tích được cấp 1.900 m², thực tế sử dụng 1.516,2 m², chênh lệch ít hơn 383,8 m², nếu tính cả diện tích 02 phần tranh chấp với bà H 221,2 m² và ông T 82,7 m² thì còn chênh lệch ít hơn 79,9 m².

[5.4] Đất anh T4, diện tích được cấp 380 m², thực tế sử dụng 346 m², chênh lệch ít hơn 34 m².

[6] Xét thấy đối với thửa đất của anh T4 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận vào năm 2010, trên giấy chứng nhận có thể hiện số đo các cạnh, nhưng vẫn thiếu so với thực tế sau khi đo đạc. Điều này cho thấy diện tích đất bị thiếu là do một mặt là khi Nhà nước mở rộng và hình thành lộ giới có ảnh hưởng đến diện tích đất của chủ sử dụng, một mặt do giáp sông rạch đã bị sạt lở làm mất đất. Đối với các thửa đất được cấp giấy chứng nhận từ những năm 1992-1994, ngoài nội dung phân tích trên thì còn có sự sai số lớn khi cấp giấy chứng nhận như đã phân tích của cơ quan chức năng, làm cho người sử dụng đất sử dụng đất trên thực tế có chênh lệch so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận.

[7] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà H, ông H1 trả lại diện tích tại phần tranh chấp thứ nhất là 221,2 m² và yêu cầu ông T, bà T1 trả lại diện tích tại phần tranh chấp thứ hai là 82,7 m², thấy rằng trên phần tranh chấp thứ nhất có dính tới một phần căn nhà của bị đơn bà H, ông H1 và nhà sửa xe của chị T3 (con bà H, ông H1), tuy nhiên phía bà H, ông H1 nhận chuyển nhượng của người khác đã từ rất lâu (năm 1997) và sử dụng liên tục đến nay, đã xây cất nhà ở ổn định, lúc xây cất nhà ở không có sự ngăn cản từ phía nguyên đơn; trên phần tranh chấp thứ hai có dính tới một phần căn nhà của ông X (phía nguyên đơn) và một phần căn nhà của ông D1 (phía bị đơn ông T, bà T1), cũng đã được hình thành trong thời gian dài, sử dụng liên tục, nên cần ổn định theo hiện trạng sử dụng của các căn nhà có dính tới các phần tranh chấp.

[8] Xét thấy sự chênh lệch diện tích đất (bị thiếu so giấy chứng nhận được cấp) là đã rõ ràng, bên nào cũng bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận được cấp đã được giải thích ở phần trên và phân tích của cơ quan chức năng, nên việc nguyên đơn so sánh thấy mình sử dụng đất bị thiếu rồi khởi kiện cho rằng các hộ liền kề lấn chiếm mà không có chứng cứ khác để chứng minh, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên tại phần tranh chấp thứ hai có dính tới một phần căn nhà của ông X được xây cất đã lâu và sử dụng liên tục đến nay nên cần được ổn định và xác định là thuộc về phía nguyên đơn, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần tại vị trí phần căn nhà hiện hữu của ông X, có diện tích 12,9 m².

[9] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để xác định đất của nguyên đơn có bị lấn chiếm là có cơ sở, vì rằng xét thấy quá trình đo đạc của Tòa án theo sự chỉ ranh của các bên, phía ông T chỉ ranh thể hiện có dính vào một phần căn nhà của ông X trong vị trí tranh chấp (một phần trong phần tranh chấp thứ hai) và vị trí này đã được xác định thuộc về phía nguyên đơn theo phân tích ở phần trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các cá nhân thuộc diện người cao tuổi sẽ được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[12] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tương ứng với kết quả giải quyết của Tòa án, phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn phải chịu, phần yêu cầu không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, đối với phần nguyên đơn đòi bị đơn bà H, ông H1 trả diện tích 221,2 m² không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí; đối với phần nguyên đơn đòi bị đơn ông T, bà T1 phải trả diện tích 82,7 m², được chấp nhận 12,9 m² nên nguyên đơn và bị đơn ông T, bà T1 phải chịu chi phí tố tụng theo tỷ lệ tương ứng. Tổng chi phí tố tụng là 33.906.000 đồng, bị đơn bà H, ông H1 không phải chịu, bị đơn ông T, bà T1 phải liên đới chịu 1.440.000 đồng, còn lại 32.466.000 đồng nguyên đơn bà N phải chịu.

[13] Về quyền kháng cáo của đương sự được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 và Điều 288 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn T, bà Trịnh Thị T1 trả cho bà Lương Thị Hồng N phần đất có diện tích 12,9 m², tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (một phần của phần tranh chấp thứ hai trên sơ đồ đoạn giáp đường đê bao sông C), có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông T, bà T1 (tại phần còn lại của phần tranh chấp thứ hai) số đo 0,97m.

- Hướng Tây giáp lộ đê bao Sông C, số đo 0,42m.

- Hướng Nam giáp đất ông T, bà T1, số đo 15,82m.

- Hướng Bắc giáp đất bà N (tại căn nhà của ông X), số đo 15,9m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng N về việc đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 69,8 m² tại thửa đất số 598, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng đối với bị đơn ông Trần Văn T, bà Trịnh Thị T (phần còn lại của phần tranh chấp thứ hai trên sơ đồ) và đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 221,2 m² tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng đối với bị đơn bà Đinh Thị Thu H, ông Cao Tấn H1 (phần tranh chấp thứ nhất trên sơ đồ).

3. Về án phí:

- Bà Lương Thị Hồng N được miễn án phí số tiền 300.000 đồng (diện người cao tuổi).

- Ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị T1 được miễn án phí phải chịu liên đới số tiền 300.000 đồng (diện người cao tuổi).

- Bà Đinh Thị Thu H, ông Cao Tấn H1 không phải chịu án phí.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Lương Thị Hồng N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 32.466.000 đồng, bà N đã nộp xong.

- Ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị T1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 1.440.000 đồng; do bà Lương Thị Hồng N đã nộp tạm ứng trước để chi phí xong nên ông T và bà T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền này cho bà N.

- Bà Đinh Thị Thu H và ông Cao Tấn H1 không phải chịu chi phí tố tụng.

5. 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 của 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, 7b và Điều 9 của

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 năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (để BC);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Diệu