

**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: 25/2018/DS-ST

Ngày: 10-4-2018

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Hưng

2. Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yên Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Nhã - KSV.

Trong các ngày 06 - 10 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 64/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2013 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2018/QĐXX-ST ngày 23 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lâm Thanh S**, sinh năm 1970,

Nơi cư trú: Phường H, thành phố BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Lâm Sa, sinh năm 1954

Nơi cư trú: Phường S, thành phố BT, tỉnh BT.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1972

Nơi cư trú: Phường B, thành phố BT, tỉnh BT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1974

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1939

Cùng nơi cư trú: Phường H, thành phố BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà B: Ông Mai Lâm Sa, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Phường S, thành phố BT, tỉnh BT.

3. Bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm 1976

4. Bà Nguyễn Huỳnh Phương L, sinh năm 1997

Cùng nơi cư trú: Phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, bà L: Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm: 1972

Nơi cư trú: Phường B, thành phố BT, tỉnh BT.

(Ông S, bà Vân A có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa:

Theo nguyên đơn Lâm Thanh S và ông Mai Lâm Sa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hiện ông S đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 118, diện tích 4.072m² và thửa 92 diện tích 2.086m, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh BT. Hai thửa đất nêu trên của ông S giáp ranh với thửa đất số 119, 91 của ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967, Nơi cư trú: Phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Nguyên vào năm 2000 ông S nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị N một phần đất có diện tích 4.072m² thuộc thửa đất số 118, tọa lạc tại phường PK (nay là phường PT). Đến ngày 08/02/2002 thì ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên với diện tích là 4.072m², thửa đất số 118, tờ bản đồ số 2 thì phần đất giáp ranh giữa bà N với ông H có hai trụ bê tông làm ranh. Sau khi nhận nhượng đến năm 2012 thì ông S mới vào canh tác đất thì ông S phát hiện bị mất hai trụ ranh nêu trên nhưng không biết ai đã nhổ hai trụ ranh. Ông S cho rằng ông S đã bị ông H lấn chiếm diện tích là 169,2m². Còn các chủ đất giáp ranh khác thì thống nhất ranh không có tranh chấp. Hiện tại hai thửa 118, thửa 92 giáp với ông H thì ông S đã rào tạm bằng hàng rào lưới B40.

Đối với thửa đất số 92 thì ông S nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn R vào năm 2010, diện tích đất chuyển nhượng theo sổ đỏ là 2.086m^2 , tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường PK (nay là phường PT). Đến ngày 27/12/2010 thì ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên với diện tích là 2.086m^2 , thửa đất số 92, tờ bản đồ số 2.

Năm 2012 ông S tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của hai thửa 118, thửa 92 thì thiếu tổng cộng là 200m^2 , ông S cho rằng ông H đã lấn chiếm diện tích đất này của ông S, thực tế thì ông H đã lấn chiếm của ông S phần đất có diện tích $310,4\text{m}^2$ nhưng ông S chỉ khởi kiện yêu cầu ông H phải trả cho ông S phần đất có diện tích là 200m^2 mà ông H đã lấn chiếm thuộc hai thửa đất 118, thửa 92, cùng tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh BT.

Tại phiên tòa ông Mai Lâm Sa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Thanh S yêu cầu ông H phải trả cho ông S là 160m^2 đất mà ông H đã lấn chiếm thuộc hai thửa đất số 118 và 92 cùng tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường PT, thành phố BT. Trong đó: Thửa đất 118 là 105m^2 và thửa đất 92 là 55m^2 .

Theo bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Vân A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H trình bày:

Thửa đất 118 ông Lâm Thanh S nhận chuyển nhượng của ai vào năm nào ông H không biết, vì ông S nhận chuyển nhượng của chủ cũ bằng giấy tay, không có mời ông H xác định ranh và ký hiệp thương ranh. Thửa đất 119 ông H nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T và ông Nguyễn Ngọc Á vào năm 1997, khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất 119 có một phần là thổ cư và một phần là đất trồng cây lâu năm, chủ yếu trồng cây dừa. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H có trồng xen thêm cây chanh, ca cao, bưởi, một vài cây dừa. Còn thửa 118 là đất ruộng, từ trước đến giờ thửa 118 giáp ranh với thửa 119 là bờ đê có cây trồng bình linh và cây bạch đàn, hiện giờ vẫn còn vài gốc bình linh, bạch đàn. Ông H xác định ranh giữa đất ông H với ông S là cách gốc bình linh, bạch đàn khoảng 0,5m như hàng rào lưới B40 mà ông S rào là đúng vị trí ranh đất giữa hai bên. Hiện nay vẫn còn một trụ sạ làm ranh ở gần thửa 92, trụ sạ này nằm giữa hàng rào lưới B40 của ông H, trụ sạ giáp với bờ kênh đã bị mất.

Đối với thửa đất số 92 mà ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R thì khi chuyển nhượng đất cho ông S có mời tôi ra chứng kiến và xác định ranh. Ranh đất được xác định bằng hai trụ sạ, hiện giờ ông S đã nhổ một trụ ở cuối thửa 92 (tính từ thửa 118 trở vào bờ kênh), sau đó ông H có cắm một cây bình linh ngay tại vị trí bị nhổ, đến nay vẫn còn một trụ sạ là trụ ranh nằm giữa hàng rào lưới B40 của ông S xây dựng, hiện nay ông S đã rào hàng rào lưới B40 kéo dài từ thửa 118 đến hết thửa 92. Theo ông H hàng rào lưới B40 mà ông S rào là đúng vị trí ranh đất giữa hai bên đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông H sử dụng đất ổn định không có làm thay đổi vị trí ranh, vị trí thửa đất và hiện trạng đất. Nay ông S khởi kiện yêu cầu ông H phải trả cho ông S diện tích 160m² đất, thuộc hai thửa đất số 118 và 92 cùng tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường PT, thành phố BT. Trong đó: Thửa đất 118 là 105m² và thửa đất 92 là 55m². Ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho ông Mai Lâm Sa nên không có lời trình bày.

Bà Nguyễn Thị Trúc P, bà Nguyễn Huỳnh Phương L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Vân A nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Hội đồng xét xử tại phiên tòa và việc chấp hành đúng pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa ông Mai Lâm Sa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Thanh S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông S phần đất có diện tích 160m², thuộc thửa 118 và thửa 92 cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT (trong đó thửa 118 là 55m², thửa 92 bị ông H lấn chiếm là 105m²).

Căn cứ đề nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H phải trả 160m² đất là ông Sự đo đạc lại hai thửa đất 119, thửa 92 và ông H thấy thiếu đất. Phía nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên mua nguyên số, không có đo đạc đất, không có ký hiệp thương ranh với các chủ đất giáp ranh và cho rằng đất của nguyên đơn giáp với đất của bị đơn là bờ mầu, bên ông H là đất vườn, bên ông S là đất ruộng. Khi ông S nhận chuyển nhượng đất thì không có hàng dừa giáp với hàng rào lưới B40 của ông S như hiện nay. Đến năm 2012 ông S vào canh tác đất thì ông H đã trồng hàng dừa giáp với đất của ông S rồi, còn bờ mầu hiện nay nằm bên đất của ông H.

Bà Nguyễn Thị Vân A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S vì cho rằng phần đất này là của ông H nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T vào năm 1997, khi chuyển nhượng thì thửa 119 là đất thổ cư, cây lâu năm trên đất đã có trồng dừa, còn thửa 91 là đất lúa, sau khi chuyển nhượng xong thì ông H lên vườn trồng dừa. Tại thời điểm năm 1997 thì thửa 118 là đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm nên không thể có bờ mầu như bên

nguyên đơn trình bày, còn thửa 91, 92 là đất ruộng nên giáp nhau bằng một bờ mầu, khi trồng dừa ở thửa 91 thì ông H trồng cách ranh khoảng 5-6 tấc.

Hội đồng xét xử nhận thấy vào năm 2000 khi ông S nhận chuyển nhượng thửa 118 thì không có đo đạc để xác định diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng, cũng không có xác định ranh đất với các chủ đất giáp ranh mà ông S và bà N tự chỉ ranh với nhau. Đến năm 2010 ông S nhận chuyển nhượng thửa đất 92 thì mua nguyên sỏ đỏ, cũng không có đo đạc, không có xác định ranh với chủ đất giáp ranh mà ông S và chủ đất cũ tự chỉ ranh với nhau. Đến năm 2012 ông S tiến hành đo đạc lại đất và cho rằng mình thiếu 160m² đất ở hai thửa 118 và thửa 92 là không có căn cứ thuyết phục.

Theo họa đồ đo đạc ngày 28/10/2014 thì: Thửa 118 của ông S có diện tích là 3.854,0m², diện tích đất ông S được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.902,8m² như vậy thửa 118 của ông S thiếu 48m²; thửa 119 của ông H có diện tích là 1.539,6m², diện tích đất ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.647,8m² như vậy thửa 119 của ông H thiếu 108,20m²; thửa 92 của ông S có diện tích là 1.944,3m², diện tích đất ông S được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.944,8m² như vậy thửa 92 của ông S thiếu 0,5m²; thửa 91 của ông H có diện tích là 2.482,3m², diện tích đất ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.595,1m² như vậy thửa 91 của ông H thiếu 112,8m²; thửa 93 của ông H có diện tích là 2.218,4m², diện tích đất ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.246,5m² như vậy thửa 93 của ông H thiếu 28,10m². So sánh diện tích đất mà ông S, ông H theo đo đạc thực tế và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của ông S thiếu ít hơn so với diện tích đất của ông H. Hội đồng xét xử nhận thấy ông S cho rằng ông H lấn chiếm của ông S diện tích 160m² đất là không có cơ sở.

Tại biên bản lời khai của ông Lê Văn R ngày 19/7/2016 (BL152) thể hiện năm 2010 ông R chuyển nhượng đất cho ông S là đất ruộng, có bờ mầu bao quanh, ông S có đến xem đất và đồng ý chuyển nhượng đất theo hiện trạng, khi chuyển nhượng không có đo đạc đất, hai bên có mời chủ đất giáp ranh nhưng không có cầm cọc và lập biên bản hiệp thương ranh, thửa 92 giáp thửa 118, giáp thửa 91 bằng một bờ mầu để hai bên cùng đi. Ông H có trồng một hàng dừa sát bờ mầu phía bên ông H, trên đất ông H có đường nước còn đất ông R không có đường nước.

Tại công văn số 2172/TNMT ngày 15/12/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (BL 116) thì tờ bản đồ số 2, phường PT được đo đạc thành lập năm 1997-1998: Không có lập hồ sơ kỹ thuật đến từng thửa đất; sử dụng công nghệ số hóa để dùng trong công tác theo dõi, quản lý, tham khảo.

Nhận thấy ông S nhận chuyển nhượng thửa đất 118 của bà Ngô Thị N và thửa 92 của ông Lê Văn R là chuyển nhượng nguyên sỏ không có đo đạc, không có ký hiệp thương ranh với các chủ đất giáp ranh, ông S cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông H lấn chiếm đất của ông S và theo kết quả đo đạc thực tế thì đất ông S thiếu ít hơn đất ông H. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận cũng phù hợp với lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa.

Tại biên bản định giá ngày 25/9/2014 thì đất tranh chấp có giá là 200.000 đồng/m²; cây trồng trên đất tranh chấp có giá như sau: Dừa loại 1 có giá là 1.000.000 đồng/cây; dừa từ 1-4 năm tuổi có giá là 350.000 đồng/cây; bưởi da xanh có giá 800.000 đồng/cây; chanh có giá là 20.000 đồng/cây; cacao có giá là 100.000 đồng/cây; ổi có giá là 100.000 đồng/cây. Các bên đều thống nhất giá theo biên bản định giá nêu trên.

[3] Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 5.069.000 đồng ông S đã tạm nộp xong nhưng do yêu cầu khởi kiện của ông S không được chấp nhận nên ông S phải chịu chi phí thu thập chứng cứ. Ông S đã nộp xong chi phí thu thập chứng cứ là 5.069.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh S không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí là $200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 160\text{m}^2 = 32.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.600.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 169, Điều 255, Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự 2005; Điều 25, Điều 131, khoản 1 Điều 217, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh S đòi bị đơn ông Nguyễn Văn H phải trả 160m² đất, thuộc thửa 118 và thửa 92, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường PT, thành phố BT, tỉnh BT (trong đó thửa 118 là 55m², thửa 92 là 105m²).

(Có họa đồ kèm theo)

Chi phí thu thập chứng cứ là 5.069.000 (*năm triệu, không trăm sáu mươi chín ngàn*) đồng ông Lâm Thanh S phải chịu. Ông S đã nộp xong chi phí thu thập chứng cứ.

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, 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.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 1.600.000 (*một triệu, sáu trăm ngàn*) đồng ông Lâm Thanh S phải nộp nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000

(*một triệu, năm trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu số 0000092 ngày 25/3/2013. Ông S còn phải nộp thêm 100.000 (*một trăm ngàn*) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày trồn kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- THADS thành phố Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Thảo