

Bản án số: 26/2018/DS-ST

Ngày: 06/6/2018

“V/v tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lê Minh Trí

Bà Lâm Thị Tám

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 06 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2015/TLST-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2015 về việc: “*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2018/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 05 năm 2018, giữa các đương sự:

1.- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1956(có mặt)

Bà Trầm Thị Mỹ D, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Cùng ngụ số 38, ấp Vững Đ, xã Tham Đ, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trầm Thị Mỹ D là ông Ngô Văn Đ (theo văn bản uỷ quyền ngày 6/8/2015).

2. *Bị đơn:* Ông Hứa Tài V, sinh năm 1959 (có mặt).

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

- Bà Ong Thị Thu N, sinh năm 1961

- Bà Hứa Thị Hồng N, sinh năm 1979

- Ông Hứa Hải Đ, sinh năm 1987 (có mặt)

- Ông Hứa Trọng N, sinh năm 1984 (có mặt).

- Bà Hứa Thị Quý N, sinh năm 1993

Địa chỉ: Cùng ngụ số 42, ấp Vững Đ, xã Tham Đ, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

- Ông Trầm S, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Số 40, ấp Vũng Đ, xã Tham Đ, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc T.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ong Thị Thu N, bà Hứa Thị Quý N và bà Hứa Thị Hồng N là ông Hứa Tài V (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/2/2017; ngày 9/4/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/10/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Văn Đ và bà Trầm Thị Mỹ D đều trình bày:

Nguồn gốc của phần đất tranh chấp là của mẹ bà D tên Trương Thị Sen cho bà D vào năm 1974 (bà Sen đã chết năm 2006), đến năm 1991 thì bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 156, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.837m² do bà D đứng tên. Vào khoảng năm 1985 bà Sen có chuyển nhượng cho ông La Lợn là ông ngoại của ông V phần đất chiều ngang 15m, dài tới cây Chùm Rắn, có diện tích 150m². Ông Hứa Tài V là người có đất giáp ranh với đất bà D, vào khoảng năm 2014 gia đình ông V làm hàng rào lấn chiếm qua phần đất của bà D tại thửa 156 nói trên chiều ngang 3,5m, dài khoảng 15m. Nay ông Đ và bà D khởi kiện yêu cầu ông V phải hoàn trả phần đất đã lấn chiếm theo số đo thực tế là 57m² đất tọa lạc ấp Vũng Đ, xã Tham Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/04/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Hứa Tài V trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông ngoại ông V tên La Lợn (chết năm 1988) để lại cho ông, nguồn gốc phần đất này trước đây ông ngoại của ông mua của bà Trương Thị Sen là mẹ bà D vào năm 1985, giá mua là 8.400đ, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, sau khi ông Lợn chết thì cho ông V sử dụng, đến năm 2014 thì ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại thửa 189, tờ bản đồ số 06, diện tích 902,9m². Nay bà D và ông Đ cho rằng ông đã lấn chiếm đất và đòi lại phần đất 57m² ông V không đồng ý vì ông không lấn chiếm đất của ông Được và bà D.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/04/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trầm S trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà bà D đang tranh chấp với ông V là của mẹ ông Sung là bà Trương Thị Sen (đã chết), vào năm 1985 ông và mẹ ông có đứng ra chuyển nhượng cho ông La Lợn là ông ngoại của ông V 150m² đất thổ cư với giá 8.400đ, hai bên có làm giấy tay có ông, bà Sen và ông La Lợn cùng ký tên. Ngoài ra trước đó bà Sen cũng đã chuyển nhượng một phần đất cho ông La Lợn nhưng cụ thể bao nhiêu thì ông không rõ, ông chỉ biết cụ thể lần chuyển nhượng sau, cả hai phần đất bà Sen chuyển nhượng cho ông Lợn thì ông Lợn cho lại cháu là ông V và hiện ông V đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cả hai phần đất trên. Nay bà D cho rằng ông V lấn chiếm ranh và kiện ông V trả đất thì ông có ý kiến là đất này mẹ ông và ông đã đứng

ra chuyển nhượng và chỉ ranh cho ông La Lợm, hiện ông V đang sử dụng đúng ranh giới giữa hai bên, không lấn chiếm đất của bà D như bà D trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Trọng N và Hứa Hải Đ (con ông V) đều trình bày:* Phần đất này gia đình ông đã sử dụng đúng ranh không lấn chiếm đất của ông Đ và bà D, theo số đo thực tế thì đất của bà D dư còn đất của ông Vững thì thiếu, vì vậy ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] -Về diện tích phần đất đang tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa ông Ngô Văn Đ, bà Trầm Thị Mỹ D với ông Hứa Tài V là thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Vũng Đùng, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng do ông Hứa Tài V đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, với diện tích theo đo đạc thực tế là 57 m², có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của bà Trầm Thị Mỹ D có số đo 3,7m;
- + Hướng Tây giáp với đất bà Thái Thị Châu A có số đo 3,2m;
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Hứa Tài V có số đo 16,5m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của bà Trầm Thị Mỹ D có số đo 16,6m;

** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm theo số đo thực tế là 57m², Hội đồng xét xử xét thấy:*

[2] -Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Các bên đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của bà Trương Thị Sen, là mẹ của bà Trầm Thị Mỹ D. Vào năm 1985 bà Sen cùng con trai là ông Trầm S đã chuyển nhượng cho ông La Lợm là ông ngoại của ông Hứa Tài V và hiện nay ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 902,9m², trong này có 57m² đang tranh chấp. Phía bà D cho rằng phần đất tranh chấp là của mẹ bà là bà Sen đã cho bà từ năm 1974 hiện bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 1.837m², năm 1985 gia đình ông V đã xây nền mộ lấn ranh của bà theo số đo thực tế là 57m².

[3] -Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích 57m² nằm trong diện tích đất của ông La Lợm là ông ngoại của ông V đã mua của bà Sen từ năm 1985 và sau khi ông Lợm chết vào năm 1988 thì cho cháu ngoại là ông V sử dụng cho đến nay thời gian là đã trên 30 năm. Đến năm 2015 thì bà D cho rằng ông V đã lấn ranh của bà nên xảy ra tranh chấp. Như vậy trên thực tế gia đình ông V đã sử dụng phần đất tranh chấp này ổn định từ đó đến nay là trên 30 năm. Theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự thì người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó.

[4]- Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Trên phần đất này hiện nay có hàng rào dây kẽm gai, xây tường 10 cao 0,4m, sát viền một ngôi mộ của gia đình ông

Vững. Phần mộ được ông Vững xây dựng vào năm 1986 và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

[5] - Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Đối với phần đất bà Dung đang sử dụng tại thửa 156, tờ bản đồ số 06, có diện tích 1.837m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1991, do bà D đứng tên. Đối với phần đất ông V đang sử dụng tại thửa 189, tờ bản đồ số 06, có diện tích $902,9\text{m}^2$ đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2014, do ông V đứng tên.

Theo văn bản số 208/UBND-VP, ngày 28/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D là thời điểm cấp đại trà cho người dân, cấp trên nền bản đồ địa chính không chính quy, tỷ lệ 1/2000, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà D không có hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trong giấy chứng nhận QSDĐ nhận không thể hiện chiều ngang và chiều dài của thửa đất. Còn đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V thì cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành và trong giấy chứng nhận QSDĐ có thể hiện chiều ngang và chiều dài thửa đất.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu với giấy chứng nhận QSDĐ của các bên được cấp thì thấy, đối với diện tích đất của bà D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 156, tờ bản đồ số 06 có diện tích 1.837m^2 , qua đo đạc thực tế thì bà D đang sử dụng là $1.865,5\text{m}^2$, như vậy thực tế bà Dung đang sử dụng nhiều hơn so với đất được cấp là $28,5\text{m}^2$. Còn đối với diện tích đất của ông V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 189, tờ bản đồ số 06, có diện tích $902,9\text{m}^2$, qua đo đạc thực tế ông V đang sử dụng tính luôn cả phần đất đang tranh chấp thì có diện tích là $887,1\text{m}^2$ là thiếu $15,8\text{m}^2$.

Do trong giấy chứng nhận của ông V có thể hiện chiều dài và chiều ngang của thửa đất, và phân tranh chấp ranh giữa hai bên là tranh chấp về chiều dài thửa đất. So sánh chiều dài thửa đất trong giấy chứng nhận QSDĐ và chiều dài thửa đất theo số đo thực tế đo tới tim lộ (tính luôn cả phần đất đang tranh chấp) thì thấy chiều dài hai cạnh phần đất của ông V theo số đo thực tế thì một cạnh là thiếu 1,2m và một cạnh là thừa 1,6m, nếu tính trung bình cộng của các cạnh chiều dài thửa đất mà ông V được cấp giấy là 61m còn theo số đo thực tế ông V đang sử dụng là 61,2m. Về chiều ngang thửa đất ông V được cấp là 16,4m, thực tế đang sử dụng là 16,5m. Còn nếu không tính phần đất tranh chấp thì phần đất của ông V có số đo trung bình cộng của các cạnh chiều dài chiều thửa đất là $57,8\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSDĐ là cạnh chiều dài thiếu 3,2m.

Theo lời khai của ông Trầm S là anh ruột của bà D thì ông S trình bày vào năm 1985 ông và mẹ ông là bà Sen đã chuyển nhượng cho ông La Lợm phần đất 150m^2 giá 8.400đ, hai bên có làm giấy tay, ông Lợm mua để làm đất chôn cất mồ mã trong này có phần đất hiện đang tranh chấp, mẹ ông đã chỉ ranh cho ông Lợm, sau khi ông Lợm chết thì cháu là ông V sử dụng đúng ranh giới cho đến nay, ông S còn khẳng định ông V không lấn ranh của bà D như bà D trình bày. Ngoài ra theo biên bản xác minh đối với ông Tăng Hòa Y là nhà hàng xóm của ông V và bà D thì ông Y cho biết trước đây hộ bà D có tranh chấp với người khác thửa đất này ông đại diện chính

quyền địa phương tham gia giải quyết và vụ việc đã được hòa giải thành, vì vậy ông biết rất rõ thửa đất của bà D tranh tới đâu, ranh đất của bà D là ranh thẳng, ông V không lấn ranh của bà D như bà D trình bày.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy: Bà D và ông Đ là người khởi kiện nhưng bà D và ông Đ không đưa ra được chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là của ông, bà được sử dụng hợp pháp, so với giấy chứng nhận QSDĐ thì diện tích đất của bà D không thiếu, trong khi đó theo số đo thực tế và trong giấy chứng nhận QSDĐ mà ông V được cấp thì diện tích đất của ông V lại thiếu 15,8m². Mặt khác theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trầm S cũng cho rằng mẹ ông là bà Sen khi chuyển nhượng đất cho ông La Lợn đã chỉ ranh và gia đình ông Lợn đã sử dụng đúng ranh của mình chứ không lấn chiếm đất của bà D và ông Đ, lời khai của ông Tăng Hòa Y là người có đất lân cận với đất tranh chấp cũng cho rằng ông V sử dụng đúng ranh đất của mình không lấn đất của bà D và ông Đ. Ngoài ra khi xem xét đến hình thể của thửa đất bà D được thể hiện trong giấy chứng nhận QSDĐ là thửa đất có hình vuông, các cạnh đều là đường thẳng, cạnh giáp với đất ông V không lồi ra phần nào, phía gia đình ông V đã sử dụng phần đất tranh chấp này liên tục, ổn định, công khai từ đó đến nay đã trên 30 năm.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà D và ông Đ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận là đúng quy định của pháp luật.

[8]- *Về án phí*: Căn cứ khoản 2, khoản 4, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án thì bà D và ông Đ phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông Đ, bà D là người cao tuổi (theo Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 thì người cao tuổi là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên,), bà D và ông Đ có đơn xin miễn án phí, do đó các đương sự này thuộc trường hợp được miễn tiền án phí, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí định giá là 2.139.300đ, nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí định giá.

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả lại phần đất lấn chiếm là 57m². Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.
- Điều 236 Bộ luật dân sự 2015.
- Căn cứ khoản 3, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án
- Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.
- Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trầm Thị Mỹ D và ông Ngô Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Hứa Tài V hoàn trả lại phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Vũng Đùng, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng do ông Hứa Tài V đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, theo đo đạc thực tế là 57 m², có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của bà Trầm Thị Mỹ D có số đo 3,7m;
- + Hướng Tây giáp với đất bà Thái Thị Châu A có số đo 3,2m;
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Hứa Tài V có số đo 16,5m;
- + Hướng Bắc giáp với đất của bà Trầm Thị Mỹ D có số đo 16,6m;

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trầm Thị Mỹ D và ông Ngô Văn Đ được miễn không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 006650, ngày 24/12/2015 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Hứa Tài V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền là 2.139.300đ, nguyên đơn đã nộp xong tiền chi phí thẩm định, định giá.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện MX;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

- *Lưu hồ sơ vụ án;*

Mai Thị Dương Hải

