TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN TRỤ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2021/DS-ST
Ngày: 02-6-2021
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Bỉ;

2. Ông Nguyễn Văn Kết.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2020/TLST-DS, ngày 05 tháng 10 năm 2020, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2021/QĐXXST-DS, ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn B, sinh năm: 1942; Địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm: 1978; Địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Mộng S, sinh năm: 1983;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Hoàng L, sinh năm: 1979 (Có mặt);

Cả hai cùng địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Hoàng L, sinh năm: 1979; Địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phùng Văn Th, sinh năm: 1975 (Có mặt);

4.2. Ông Đoàn Tấn Ph, sinh năm: 1984 (Có mặt);

4.3. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm: 1956 (Có mặt);

4.4. Ông Võ Tấn T, sinh năm: 1954 (Vắng mặt);

Tất cả cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh L.

4.5. Ông Trương Văn Qu, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

4.6. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, ông Đoàn Văn B và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Thị Thu H, như sau:

Ngày 10/6/2013, ông Đoàn Văn B được UBND huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.320,3m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, Long An.

Ngày 13/7/2016 ông B tách thửa đất số 55 thành 04 thửa đất để tặng cho các con của ông B, gồm các thửa: 104, 105, 106 và 107 (Phần còn lại của thửa 55). Cụ thể: Thửa 104 diện tích 415,7m^2 tặng cho bà Đoàn Thị Thu H, thửa 105 diện tích 230,7m^2 tặng cho ông Đoàn Văn M; thửa 106 diện tích 243,7m^2 tặng cho ông Đoàn Tấn Ph. Phần đất còn lại của thửa 55 là thửa 107 diện tích 584,9m^2 do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 11 năm 2019 ông Đoàn Tấn Ph chuyển nhượng thửa đất số 106 cho bà Lê Mộng S. Tháng 02 năm 2020, bà S cùng chồng là ông Trịnh Hoàng L tiến

hành xây nhà. Trong quá trình xây dựng, bà S và ông L đã lấn qua thửa đất số 107 của ông B với diện tích 6,8m^2.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà S và ông L phá bỏ nhà và hàng rào để trả cho ông B 6,8m^2 đất lấn này.

2. Ông Trịnh Hoàng L là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Mộng S đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông với bà Lê Mộng S là vợ chồng. Tháng 11 năm 2019 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Tấn Ph thửa đất số 106, tờ bản đồ số 32, diện tích 243,7m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An với giá 1.200.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất này do ông B tặng cho ông Ph năm 2016. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có tiến hành đo đạc thửa đất và cắm mốc giới rõ ràng, chiều ngang thửa đất giáp với đường tỉnh 833 là 5m, giáp thửa đất phía sau là 4,85m; chiều dài mỗi cạnh lần lượt là 50,7m và 49,3m.

Tháng 02 năm 2020 ông và bà S tiến hành xây nhà. Khi xây nhà, ông và bà S có mời gia đình ông B qua để xác định ranh giới đất. Việc xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 107 của ông B với thửa 106 của ông, bà S có sự chứng kiến của con trai, con rễ ông B, thợ làm nhà của ông và hàng xóm xung quanh. Đến khoảng 10 giờ thì hai bên xác định xong ranh giới đất, phía gia đình ông B xịt sơn chỉ mốc giới và thợ xây dựng nhà ông căn cứ vào mốc giới đó để xây dựng.

Hiện tại căn nhà của ông và bà S chiều ngang phía trong cũng chỉ có 4,85m nên không có việc vợ chồng ông lấn đất của ông B. Do đó ông và bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Bà Đoàn Thị Thu H trình bày:

Ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện, nay ông B chỉ yêu cầu bà S và ông L tháo dỡ phần hàng rào để trả đất, riêng căn nhà đã xây kiên cố và diện tích lấn nhỏ nên ông B không yêu cầu bà S và ông L tháo dỡ một phần nhà để trả đất.

Khi bà S tiến hành đào cột đổ móng và đổ đà, do tin tưởng bà S làm đúng ranh giới do hai bên đã xác định nên ông B không có ý kiến gì. Sau này, khi nhà đã xây gần xong thì ông B mới phát hiện nên tranh chấp.

Bị đơn vẫn giữ ý kiến của mình.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An:

Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 106 có nguồn gốc do ông B tặng cho ông Đoàn Tấn Phg vào năm 2016, đến năm 2019 ông Ph chuyển nhượng cho bà S. Khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc thực tế và cắm cột mốc. Đến tháng 02 năm 2020, khi xây nhà bà S có mời các chủ đất liền kề chỉ ranh trong đó có ông B và con rể của ông B là ông Phùng Văn Th, việc xác định ranh đất được các bên xịt sơn làm dấu. Việc xác định ranh giới này được những người làm chứng có lời khai tại hồ sơ xác thực.

Vì vậy theo mảnh trích đo số 43-2021, ngày 24/02/2021 phần diện tích tranh chấp là 6,8m^2 được bà S xây nhà và hàng rào là làm theo chỉ dẫn đo đạc của phía ông B và con rể ông B.

Do đó, căn cứ vào Điều 167, 100 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đoàn Văn B khởi kiện yêu cầu bà Lê Mộng S và ông Trịnh Hoàng L trả phần đất diện tích 6,8m^2 vì cho rằng bà S và ông L đã lấn qua thửa đất số 107 của ông B. Phần đất tranh chấp này tọa lạc tại xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 106 được ông B tách ra từ thửa đất số 55 để tặng cho con là ông Ph vào năm 2016, thửa đất 106 nằm tiếp giáp với thửa đất số 107 (Phần còn lại của thửa đất cũ số 55) của ông B. Tháng 11 năm 2019, ông Ph chuyển nhượng thửa đất 106 cho bà S. Khi ông B tặng cho ông Ph và ông Ph chuyển nhượng cho bà S, các bên có tiến hành đo đạc. Thửa đất số 106 có cạnh

phía bắc giáp với đường tỉnh 833 là 05m và cạnh phía nam giáp thửa 42 là 4,85m. Khi ông Ph được tặng cho đất đến khi chuyển nhượng cho bà S thì thửa đất 106 là loại đất ở tại nông thôn nhưng chưa được xây dựng nhà hay công trình gì (Là đất trống). Bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 11 năm 2019 thì đến tháng 02 năm 2020, bà S tiến hành xây nhà.

[3] Theo bản tự khai của 05 người làm chứng gồm: 02 người gần nhà của ông B và bà S là ông Nguyễn Văn Kh và ông Võ Tấn T khai vào ngày bà S chuẩn bị làm nhà 02 ông có thấy gia đình bà S và ông B tiến hành xác định ranh đất; ông Trương Văn Qu là chủ nhận thầu xây dựng nhà cho bà S xác định khi thi công, ông làm theo dấu sơn đã xịt, sau khi ép cừ làm mất dấu sơn đỏ nên chủ đất kế bên là ông Th có đo lại, sau đó xịt sơn lại, khắc dấu dưới nền ximăng để cho thợ làm, khi làm ông ghi thông số từ ranh thửa đất nhà ông B qua nên không có việc lấn đất; ông Nguyễn Văn Ch là thợ xây dựng nhà của bà S trình bày là làm đúng theo dấu sơn trên nền ximăng. Đặc biệt là lời khai của ông Đoàn Tấn Ph (Con của ông B và là người chuyển nhượng đất cho bà S) đều xác định ông Phùng Văn Th là anh rể của ông Ph cùng ông Ph đã tiến hành kéo thước đo để chỉ ranh đất cho bà S.

[4] Lời khai của 05 người làm chứng này phù hợp với lời khai của ông Phùng Văn Th là con rể của ông B, ông Th khai: Ngày bà S làm nhà, bà S có yêu cầu gia đình ông B ra xác định ranh. Do thửa đất số 105 là của ông nhận chuyển nhượng lại của ông Đoàn Văn M (Thửa 106 của bà S nằm giữa thửa 107 của ông B và 105 của ông Th), mỗi thửa đất 106 và 105 đều có cạnh phía bắc giáp với đường tỉnh 833 là 5m. Do đó ông Th có tiến hành kéo thước để chỉ ranh đất cho bà S khởi công xây nhà (Mặt trước giáp tỉnh lộ là 5m và mặt sau là 4,85m). Khi xác định xong ranh đất thì ông có tiến hành xịt sơn màu đỏ để chỉ ranh. Sau đó gia đình bà S tiến hành xây dựng nhưng nay qua đo đạc thấy diện tích đất không tăng nhưng vị trí có lệch so với bản đồ.

[5] Ngoài ra, nhà của ông B được xây trên thửa đất số 107, giáp ranh với nhà của bà S. Trong suốt quá trình đào, đổ móng cột, đà, xây tường … ông B có nhà liền kề, hằng ngày chứng kiến nhưng ông B không có ý kiến phản đối gì, chỉ đến khi hoàn thành phần xây thô, thợ xây dựng tiến hành tô, sơn tường thì gia đình ông B mới phản đối và yêu cầu tạm dừng xây dựng. Điều này cũng được bà H một lần nữa thừa nhận tại phiên tòa.

[6] Thửa đất số 106 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 243,7m^2, qua đo đạc thực tế là 236,9m^2. Theo mảnh trích đo địa chính số 43-

2021, ngày 24/02/2021 thể hiện thì phần tranh chấp (Khu B) có diện tích là 6,8m^2. Như đã phân tích thì thửa đất số 106 bà S nhận chuyển nhượng lại từ con của ông B do ông B tặng cho năm 2016. Khi xây nhà, bà S đã cẩn trọng yêu cầu ông B xác định ranh đất và sau khi hai bên đã thống nhất mốc ranh giới đất thì bà S mới tiến hành xây dựng. Hơn nữa nếu cộng cả phần diện tích Khu B vào thì thửa đất số 106 cũng chỉ có 243,7m^2, diện tích này đúng bằng với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 106. Do đó phần nhà và hàng rào của bà S nằm trên phần đất tranh chấp được bà S xây dựng theo sự chỉ ranh và giao đất thực tế từ gia đình ông B.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất tranh chấp (vị trí B) diện tích 6,8m^2 thuộc thửa đất số 106 của bà Lê Mộng S.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 2.529.800đ, xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000đ và định giá là 3.000.000đ, tổng cộng là 6.129.800đ. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Đoàn Văn B phải chịu chi phí này.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn B phải chịu án phí trên phần giá trị quyền sử dụng đất yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên ông B là người cao tuổi và có đơn yêu cầu được miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn B về việc yêu cầu bà Lê Mộng S và ông Trịnh Hoàng L trả 6,8m^2 (Khu B), thuộc tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

2. Xác định phần đất tại (Khu B), diện tích 6,8m^2, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Đức Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An thuộc thửa đất số 106 của bà Lê Mộng S.

(Phần đất trên theo mảnh trích đo địa chính số 43-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ lập ngày 24/02/2021).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn B phải chịu chi phí tố tụng là 6.129.800đ (Sáu triệu một trăm hai mươi chín nghìn tám trăm đồng), ông B đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn B được miễn nộp tiền án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-TAND Tỉnh.
-VKSND Huyện.
-THA DS Huyện.
-Các đương sự.
- Lưu.

TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Quốc Dũng