| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHÂU THÀNH**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập –Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **56/2023**/DS-ST
Ngày: **02/8/2023**
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
# TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Trương Thị Tiến.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Phạm Thị Em
2. Ông Nguyễn Thanh Vân

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Linh Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 241/2022/TLST- DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* ông Trần Văn N, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Duy T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:* ông Trần Văn M, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Trần Văn L, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* anh Trần Văn L, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Tất cả có mặt tại phiên toà.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Duy T trình bày:*

Ông Trần Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 132017, thửa 801, tờ bản đồ số 5 diện tích 2375 $m^2$ được cấp ngày 06/7/2006 đất tọa lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Cạnh bắc phần đất của ông N giáp với đất do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện do anh L là con ông M đang quản lý, sử dụng.

Giáp đất ông M là cái mương ranh, trước đây đất chỉ trồng chuối và dừa nước. Khoảng năm 1950 ông, bà của ông Nghỉ đã khai hoang bãi bồi lấp phần cái mương và trồng cây sầu riêng (phần này ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Gia đình ông N đã quản lý sử dụng phần đất này năm 1950 cho đến năm 2021. Vào năm 2007 khi đoàn 301 đến đo tổng thể tất cả diện tích đất trên địa bàn xã, ông N có ra kê khai và chỉ ranh phần đất nêu trên.

Khoảng tháng 6/2021 thì anh L tự ý rào lưới B40 phần đất này lại với lý do là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Phần đất do anh L rào có diện tích khoảng 496 $m^2$. Đồng thời hăm dọa và không cho ông N vào canh tác, chăm sóc cây trồng dẫn đến cây trồng chết gần hết.

Sau khi tiến hành đo đạc ngày 17/4/2023, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành thì phần đất tranh chấp có diện tích 362,6 $m^2$ thuộc thửa 108-1 thể hiện đất thuộc quyền sử dụng của ông N.

Nay ông Nghỉ khởi kiện yêu cầu ông Mãi và anh Linh phải trả lại cho ông Nghỉ phần đất diện tích 362,6 $m^2$ thửa 108-1 thuộc một phần của thửa 108, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

****** *Tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn L trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình ông M đã cho ông M sử dụng từ rất lâu. Phần đuôi đất này trước đây ông N đã chiếm của gia đình ông M sử dụng và trồng cây sầu riêng. Phần đất có các cạnh giáp:

- Đông giáp đất ông Huỳnh Văn P
- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị T
- Bắc giáp đất ông Lê Quang L
- Nam giáp đất ông Trần Văn N.

Anh L xác định đất này là của gia đình ông M và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên đã lấy lại canh tác từ tháng 6/2021. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N. Theo đo đạc ngày 17/4/2023 và họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành thì phần đất tranh chấp có diện tích 362,6 $m^2$ thuộc thửa 108-1 thuộc quyền sử dụng đất của ông N, anh không đồng ý nên anh sẽ khiếu nại và cung cấp thông tin cho tòa án.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của hai bên đương sự và những chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 108-1 tờ bản đồ số 22, diện tích 362,6 $m^2$ tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn N.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 Luật đất đai;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N.

Buộc ông Trần Văn M và anh Trần Văn L trả lại cho ông Trần Văn N phần đất có diện tích 362,6$m^2$ ký hiệu thửa 108-1 thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Quan hệ tranh chấp giữa ông Trần Văn N và ông Trần Văn M là tranh chấp quyền sử dụng đất. Bị đơn ông M cư trú tại xã T1 và phần đất đang tranh chấp toạ lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[3] Theo kết quả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp ngày 26/4/2023 phần đất đang tranh chấp thửa 108-1 có diện tích 362,6 $m^2$ theo đo đạc chính quy thuộc một phần thửa 108 (22) có tổng diện tích 2.892,8 $m^2$ do ông Trần Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây đất giáp ranh với thửa 85 (5) của ông Trần Văn M, nay giáp ranh với thửa 336, 83 tờ bản đồ số 22 của ông Lê Quang L, phần còn lại giáp rạch.

[4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 phần đất tranh chấp thửa 108-1 diện tích 362,6$m^2$ là phần đất trống, cỏ dại và có khoảng 10 gốc sầu riêng đã chết, sầu riêng chết là do gia đình ông Trần Văn N trồng.

[5] Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/02/2023 định giá đất ONT có giá 900.000đ/$m^2$, đất CLN có giá 600.000đ/$m^2$.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất thuộc thửa đất 801 diện tích 2375 $m^2$, thửa 800, 802, 803, diện tích mỗi thửa 300 $m^2$ tờ bản đồ số 5, của ông Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 6/7/2006 tổng diện tích 3275 $m^2$, theo đo đạc chính quy được cấp đổi là thửa 108 diện tích 2.892,8 $m^2$ và thửa 109 diện tích 304.2$m^2$ tờ bản đồ số 22 tổng diện tích 3197 $m^{2.}$ (Lệch -528$m^2$ so với giấy chứng nhận). Phần đất thuộc thửa 804, 805 tờ bản đồ số 5 có diện tích trước khi tách thửa theo giấy chứng nhận diện tích 2450 $m^2$ của ông Trần Văn M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 6/9/1993, theo đo đạc chính

quy được cấp đổi thành thửa 84 (22) diện tích 1722.5 $m^2$ ( Lệch - 727,5$m^2$). Quá trình quản lý sử dụng ông M tách thửa hai lần đối với thửa đất trên thành.

+ Thửa 336 diện tích 500 $m^2$ chuyển nhượng cho ông Lê Quang L, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2016.

+ Phần còn lại thành thửa 355 diện tích 1185 $m^2$ tờ bản đồ số 22 ông M tặng cho anh Trần Văn L, anh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 3/1/2017.

Cả hai phần đất của nguyên đơn và bị đơn đều biến động giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu. Theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp khi ông M tiến hành tách thửa chuyển nhượng cho ông Lê Quang L, theo biên bản số 225/BB-CNVPĐKĐĐ ngày 28/7/2016 về đo đạc, sửa sai theo hiện trạng sử dụng (thửa đất gốc bị sai liên quan đến nhiều thửa đất) với các chủ liền kề là thửa 83(22) của ông Lê Quang L, thửa 108 (22) của ông Trần Văn N. Ông M có biết về diện tích đất của ông có biến động so với giấy chứng nhận và bản đồ địa chính của thửa 84(22) biến động từ 1722,5$m^2$ xuống 1685$m^2$, nhưng vẫn tiến hành ký xác nhận ranh, xác nhận diện tích biến động đồng thời ông cũng không có ý kiến về phần đo đạc và diện tích khi tách thửa sang tên cho ông L và anh L vào tháng 8 và tháng 12/2016.

Tại biên bản hòa giải ngày 7/7/2023 phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng việc cấp giấy chứng nhận của ông N là không đúng, phía bị đơn sẽ khiếu nại và cung cấp chứng cứ sau, nhưng bị đơn chỉ trình bày không cung cấp chứng cứ nên không có cơ sở xem xét.

Nhận thấy, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông M và ông N đảm bảo trình tự, thủ tục do Luật đất đai quy định. Căn cứ họa đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất do các bên trình bày, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ký xác định ranh giới giữa ông N và ông M đã được xác định thông qua các thủ tục chuyển nhượng, tách thửa có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 108-1 tờ bản đồ số 22, diện tích 362,6 $m^2$ tọa lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre là của ông Trần Văn N do đó yêu cầu khởi kiện của ông N là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án gồm chi phí đo đạc, định giá và thu thập quy trình là 6.826.000đ (sáu triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng) bị đơn là ông Trần Văn M phải nộp. Phía nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn sau khi bản án có hiệu lực.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải nộp án phí nên hoàn lại tạm ứng án phí cho phía nguyên đơn là phù hợp.

[9] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn M và anh Trần Văn L.

2- Buộc ông Trần Văn M và anh Trần Văn L có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn N phần đất có diện tích 362,6 $m^2$ thửa 108-1 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T1, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

+ Ông N liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3- Chi phí tố tụng là 6.826.000đ(sáu triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng) ông Trần Văn M phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn N sau khi bản án có hiệu lực.

4-Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn M được miễn.

5- Hoàn tạm ứng án phí cho ông Trần Văn N số tiền 300.000đ ( ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010680 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành.

- Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

- Bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 02 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Thị Tiến**