

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LÚC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 77/2024/DS-ST
Ngày: 06-8-2024
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LÚC - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Miên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Dương Thị Sáu
- Bà Võ Thị Luynh Thuy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Phước Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2023/TLST-DS ngày 13/02/2023; về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2024/QĐXX-ST, ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Tố N, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An. (theo Giấy ủy quyền ngày 20/10/2022).

Bị đơn: Ông Thi Quốc C, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn S, sinh năm 1964;
- Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số E ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Bạch H, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp F, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

6. Ông Phạm Minh V, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T - Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Q - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B.

(Bà N, ông C, ông K, ông Đ, bà Q có mặt; ông S, bà N1, bà H, ông V có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2022, lời trình bày trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Phạm Thị Tố N và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Tuấn K trình bày:

Bà N là chủ sử dụng thửa đất 502, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.760,8m² tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số CG 071171 ngày 20/12/2016 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp. Giáp ranh với thửa đất này là thửa 217 của ông Thi Quốc C và thửa 401 của ông Phạm Minh V.

Toàn bộ các thửa đất 401, 502, 217 có nguồn gốc của bà nội bà N là bà Ngô Thị M có hiện trạng là 8 dòng đất trồng mía, sau đó bà M chia đất làm 3 phần, mỗi phần đều có mương ngang làm ranh: Phần đầu và phần cuối đám ruộng cho con trai là Phạm Văn Đ1 (cha bà N, ông V), phần ở giữa chia đôi cho 02 người em là Ngô Văn T1 (cha ông S) và Ngô Thị T2 mỗi người 4 dòng đất. Sau đó ông Đ1 mua lại đất của bà T2 hợp với đất của ông Đ1, còn đất của ông T1 là 4 dòng mía. Ranh đất giữa ông Đ1 với ông T1 chiều ngang là mí mương nước ngang, chiều dọc là đường rỗng mía của 4 dòng đất. Năm 2001, ông Đ1 chết nên vợ là Trần Thị T3 thừa kế kê khai và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2003, đến năm 2004 bà T3 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là bà Phạm Thị Tố N và ông Phạm Minh V theo chiều dọc đất, theo đó phần đầu và phần cuối mỗi người được 4 dòng đất, phần giữa mỗi người được 2 dòng đất. Sau khi được cho đất thì bà N, ông V vẫn sử dụng đất ổn định. Đối với thửa đất của ông T1 thì ông T1 vẫn sử dụng trồng mía trên 4 dòng đất được cho, không có mương thoát nước; khi còn sống ông T1 đã cho bà N mướn đất để trồng mía, sau khi ông T1 chết thì con là ông Ngô Văn S mới thực hiện thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 06/01/2014 bà N với ông S ký “Tờ mướn đất” với thời gian 07 năm từ năm 2014 đến cuối năm 2020 để trồng chanh. Trong thời gian thuê đất thì mương ngang từ trước tới nay không hề thay đổi, còn mương dọc khi trồng chanh bà mới đào để tưới nước.

Trong quá trình thuê đất, có chủ trương đo đạc để cấp đổi GCNQSDĐ thì vợ

chồng bà có cắm mốc xác định ranh với thửa đất của ông S theo ranh thực tế sử dụng. Năm 2016 bà N đã được nhận bản chính GCNQSDĐ thửa 502 và biết đất bị giảm diện tích so với GCNQSDĐ cũ nhưng bà nghĩ lý do giảm do mở rộng kênh còn ranh đất với ông S được cấp đúng với hiện trạng thực tế đang sử dụng nên không ý kiến gì. Năm 2020, bà N trả lại đất cho ông S theo hiện trạng sử dụng như hiện nay với ranh đất là mí con mương nước liền kề đất, ông S nhận đất sử dụng trồng dừa còn đất bà N vẫn trồng chanh, không tranh chấp về ranh giới đất.

Tuy nhiên, năm 2022 ông S chuyển nhượng thửa đất 217 cho ông C và ông C đo đạc cắm cọc ranh lần sang đất của bà N, trên đất có 08 cây chanh khoảng 5 năm tuổi đang thu hoạch trái thì bà N mới phát hiện một phần đất bà đang sử dụng đã được cấp cho ông S là không đúng ranh thực tế. Bà N gửi đơn khiếu nại đến trưởng ấp H, xã L, tại buổi làm việc ngày 10/7/2022 do trưởng ấp H chủ trì có mặt của ông S thì ông S cũng thống nhất xác định ranh đất giữa bà N với ông S là mí đường mương ngang. Ông C chỉ là người nhận chuyển nhượng sau nhưng lần sang ranh đất của bà.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu ông C phải tháo dỡ, di dời các trụ bê tông và điều chỉnh GCNQSDĐ để trả lại cho bà phần đất đo đạc thực tế tại vị trí khu J (diện tích 165m²) và khu H (diện tích 4,8m²) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C về việc yêu cầu bà trả đất tại các vị trí khu G (diện tích 133,4m²), khu H (diện tích 4,8m²), khu I (diện tích 3,9m²), khu J (diện tích 165m²) theo Mảnh trích đo. Còn khu K (diện tích 20,1m²) thì bà không quản lý mà đang do ông Phạm Minh V quản lý.

Đối với khu M (diện tích 56,4m²), khu O (diện tích 10m²), khu N (diện tích 90,2m²) hiện nay bà đang quản lý nhưng ranh bản đồ địa chính thuộc một phần thửa 218 của bà Nguyễn Thị H1 và khu B (diện tích 78,5m²), D (diện tích 343,5m²), thuộc ranh bản đồ địa chính thửa 502 của bà nhưng ông Phạm Minh V đang quản lý; khu L (diện tích 60,4m²) hiện nay bà đang quản lý nhưng ranh bản đồ địa chính thuộc thửa 401 của ông Phạm Minh V. Tuy nhiên, bà không yêu cầu giải quyết gì đối với các phần này, sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Thi Quốc C trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất 217, tờ bản đồ số 24, diện tích 2915,7m² tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số CG 942133 ngày 24/3/2017 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngô Văn S và cập nhật chỉnh lý sang tên cho Thi Quốc C ngày 27/6/2022. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2022. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của hai vợ chồng cùng hùn với ông Phan Thành Đ nhưng vợ ông là bà Nguyễn Thị Bạch H và ông Phan Thành Đ thống nhất để ông đứng tên GCNQSDĐ và tham gia tố tụng tại Tòa án. Việc chuyển nhượng giữa ông với ông S là trọn thửa, căn cứ diện tích trên GCNQSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S có thông báo bà N chứng kiến việc đo đạc để xác định ranh giới nhưng bà N không có mặt nên hai bên tiến hành đo đạc theo diện tích trên GCNQSDĐ và cắm ranh đất.

Tại thời điểm thẩm định tại chỗ do các bên không có cột mốc nên có sự nhầm lẫn mốc giới nên chỉ ranh không chính xác, sau khi có Mảnh trích đo bản đồ địa chính thì ông C thống nhất theo ranh bản đồ địa chính.

Nay ông C phản tố yêu cầu bà N, ông K trả lại phần đất đã lấn chiếm của đo đạc thực tế là 307,1m² tại các vị trí: khu G (diện tích 133,4m²), khu H (diện tích 4,8m²), khu I (diện tích 3,9m²), khu J (diện tích 165m²) theo Mảnh trích đo địa chính số 108-2023 thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 24, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông đứng tên GCNQSDĐ số CG 942133, số vào sổ cấp GCN CS 07002 ngày 24/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp, cập nhật chỉnh lý ngày 27/6/2022.

Đối với khu K (diện tích 20,1m²) đang do ông Phạm Minh V quản lý, sử dụng thì chưa hoà giải cơ sở ông không tranh chấp trong vụ án này, sau này ông sẽ tự thương lượng với ông V, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn S và bà Phạm Thị N1:

Thửa đất 217 do cha ông S là Ngô Văn T4 đứng tên trên sổ mục kê, đến năm 2011 Ngô Văn S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu (thửa cũ 525, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.436m²), năm 2017 được cấp đổi thành 217, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.915,7m². Năm 2022 vợ chồng ông chuyển nhượng trọn thửa đất này cho ông Thi Quốc C và hiện nay ông C đã được cấp GCNQSDĐ.

Khi ông T1 còn sống thì bà N (chủ thửa đất liền kề) thoả thuận thuê đất với ông T1 để trồng mía, sau khi ông T1 chết thì bà N ký hợp đồng thuê đất với ông S để trồng chanh từ năm 2014 đến năm 2020. Trong thời gian bà N thuê đất thì có chủ trương cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ mới thì bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng và xác định ranh giới đất, hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ có tiến hành đo đạc thực tế và ký giáp ranh với chủ đất liền kề. Bà N và ông S đều đã được nhận GCNQSDĐ và không ai có ý kiến gì. Đến năm 2020 bà N mới trả lại đất cho ông S và ông S sử dụng trồng dừa trên đất, khi trả đất vì tin tưởng bà N nên không tiến hành đo đạc thực tế, ông S nhận lại phần đất do bà N chỉ ranh. Chữ ký trong Biên bản ngày 10/7/2022 là của ông S nhưng ông chỉ thừa nhận hiện trạng bà N trả đất cho ông là tới mí mương ngang chứ không đo đạc nên không biết không đúng theo ranh bản đồ.

Đối với tranh chấp ranh đất giữa bà N với ông C thì ông S, bà N1 xác định đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ cho ông C và đề nghị căn cứ ranh bản đồ địa chính để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Tuấn K thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Phạm Thị Tố N.

- Bà Nguyễn Thịch Bạch H2 không có văn bản trình bày ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

- Ông Phan Thành Đ trình bày:

Ông hùn tiền với ông Thi Quốc C để nhận chuyển nhượng thửa đất 217. Nguồn tiền hùn mua đất là của riêng ông và việc hùn tiền chỉ thoả thuận miệng không lập thành văn bản và đồng ý để một mình ông C đứng ra thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng và đứng tên theo GCNQSDĐ. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế và cắm trụ bê tông, sau đó bà N tranh chấp cho rằng ông C cắm ranh lấn sang đất của bà nên phát sinh tranh chấp. Nay ông đồng ý để một mình ông C tham gia tố tụng và nộp đơn khởi kiện phản tố trong vụ án, ông C có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án, quyết định của ông C cũng được xem như là quyết định của ông. Ông từ chối tham gia tố tụng trong vụ án. Trường hợp Toà án vẫn xác định ông là người liên quan thì ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Toà án các cấp. Việc giao nhận tài liệu, chứng cứ, văn bản tố tụng của Toà án đề nghị Toà án giao cho ông Thi Quốc C nhận thay. Việc Toà án các cấp giao văn bản tố tụng cho ông C nhận thay ông được xem như là đã tổng đạt hợp lệ cho ông, ông không có khiếu nại gì về sau.

- Ông Phạm Văn VI: Ông thống nhất về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất như bà N trình bày. Ông và bà N đều được mẹ tặng cho năm 2004 và sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp về ranh giới. Ông đã được cấp đổi GCNQSDĐ năm 2016 nhưng không kiểm tra lại nên không biết không trùng khớp ranh sử dụng thực tế. Nay ông thống nhất với ranh sử dụng thực tế, không đồng ý sử dụng ranh đất theo bản đồ địa chính. Tuy nhiên, ông không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Tại công văn 304/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 27/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại huyện B cung cấp thông tin:

Hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa 912, tờ bản đồ số 4 thành thửa 502, tờ bản đồ số 24 cho bà Phạm Thị Tố N năm 2016 và hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa 525, tờ bản đồ số 4 thành thửa 217, tờ bản đồ 24 cho ông Ngô Văn S năm 2016. Việc đo đạc cấp đổi do Công ty Cổ phần Đ3 thực hiện theo Quyết định 81/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND tỉnh L về việc phê duyệt Thiết kế Kỹ thuật – dự toán: “Đo đạc lập bản đồ địa chính; hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính của 14 xã, 01 thị trấn thuộc huyện B, tỉnh Long An”. Khi cấp giấy có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa liền kề.

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu thửa 525 cho ông Ngô Văn S năm 2011 không có đo đạc thực tế, không lập biên bản ký giáp ranh với các thửa liền kề. Thửa 912 (tách từ thửa 496), 525, tờ bản đồ số 4 do ông Phạm Văn Đ1, ông Ngô Văn T1 đứng tên sổ mục kê, không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng của bà Phạm Thị Tố N, ông Ngô Văn S1.

Tại Công văn số 58/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/01/2024, Sở T xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị T5 Nga thửa 502, ông Ngô Văn S thửa 217 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Việc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện B ký cập nhật chỉnh lý biên động trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Thi Quốc C là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với bà N nhưng đồng ý nhận bằng giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất xác định: Không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ. Đồng thời, cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không còn chứng cứ nào khác để cung cấp tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử các cấp và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 108-2023 do Công ty TNHH Đ4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 21/4/2023, Chứng thư thẩm định giá số 174/22/05/2023/TĐG LA-BDS ngày 22/5/2023 của Công ty Cổ phần T6. Về hiện trạng đất không thay đổi so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2023, 06/8/2024.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng và những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Bà N xác định thửa 217 chỉ trọn 04 dòng đất, không có mương nước, khi bà trả đất cho ông S hai bên vẫn sử dụng ổn định không ai tranh chấp về ranh giới nên yêu cầu xác định theo ranh sử dụng thực tế để yêu cầu điều chỉnh lại GCNQSDĐ của ông C. Tuy nhiên, xét thấy các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc từ một chủ sử dụng tách ra, giữa các thửa đất không có ranh giới rõ ràng, bà N cho rằng ranh đất là mương nước nhưng không chứng minh được mương nước có từ khi nào, khi bà N trả đất cho ông S không tiến hành đo đạc thực tế, ranh sử dụng thực tế đều do bà N quản lý và hiện nay ông S không thừa nhận ranh đất này là ranh đất sử dụng ổn định giữa các bên nên không thể chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Xét về việc cấp GCNQSDĐ: Việc cấp giấy lần đầu đối với các thửa đất đều không đo đạc thực tế nhưng việc cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính mới có đo đạc thực tế, có biên bản ký giáp ranh với thửa đất liền kề, các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng và bản chính GCNQSDĐ được cấp đổi đều có thể hiện chiều dài các cạnh, các đương sự đều đã nhận bản chính GCNQSDĐ cấp đổi nhưng không có khiếu nại về việc cấp giấy. Do đó, căn cứ vào ranh bản đồ địa chính nhà nước quản lý để làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp nên yêu cầu phản tố của ông Thi Quốc c có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C đồng ý nhận bằng giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà Phạm Thị Tố N và ông Thi Quốc C có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 26, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

[2] Các đương sự ông Ngô Văn S, bà Phạm Thị N1, bà Nguyễn Thị Bạch H, ông Phạm Văn V1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về phạm vi khởi kiện: Bà N khởi kiện yêu cầu ông Thi Quốc C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháo dỡ, di dời trụ sạt để trả lại QSDĐ bị lấn chiếm tại vị trí khu J (diện tích 165m²) và khu H (diện tích 4,8m²). Ông Thi Quốc C có yêu cầu phản tố buộc vợ chồng bà N, ông K có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, cây trồng, trụ bê tông để trả lại QSDĐ đo đạc thực tế là 307,1m² tại các vị trí: khu G (diện tích 133,4m²), khu H (diện tích 4,8m²), khu I (diện tích 3,9m²), khu J (diện tích 165m²) theo Mảnh trích đo địa chính. Đối với khu K (diện tích 20,1m²) đang do ông Phạm Văn V1 quản lý, ông C xác định không tranh chấp với ông V1 trong vụ án này. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, căn cứ khoản Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của bà N và ông C.

Về nội dung:

[4] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất toàn bộ khu đất của nguyên đơn và bị đơn trước đây đều chung một chủ sử dụng đất là bà Ngô Thị M (bà nội bà N), sau đó bà M chia đất làm 3 phần: Phần đầu và phần cuối đâm ruộng cho con trai là Phạm Văn Đ1 (cha bà N, ông V1), phần ở giữa chia đôi cho 02 người em là Ngô Văn T1 (cha ông S) và Ngô Thị T2. Sau đó ông Đ1 mua lại đất của bà T2 hợp với đất của ông Đ1 và phân chia theo chiều dọc cho các con là bà N, ông V1; còn đất của ông T1 thừa kế lại cho ông S và hiện nay ông S đã chuyển nhượng trọn thửa cho ông C.

[5] Về quá trình sử dụng đất: Các đương sự thừa nhận toàn bộ khu đất của nguyên đơn và bị đơn trước năm 2014 đều được sử dụng trồng mía, từ khi ông T1 còn sống đã cho bà N mướn toàn bộ thửa đất để trồng mía, sau khi ông T1 chết bà N vẫn tiếp tục sử dụng trồng mía. Ngày 06/01/2014 bà N với ông S ký “Tờ mướn đất” với thời gian 07 năm để trồng chanh nên bà N dọn dẹp đất, cải tạo mương nước để chuyển sang trồng chanh trên toàn bộ đất của bà N và ông S. Đến năm 2020 bà N trả đất lại cho ông S và ông S sử dụng trồng dừa còn đất của bà N vẫn sử dụng trồng chanh. Đây là tình tiết các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

[6] Về việc cấp giấy CNQSDĐ:

[6.1] Thửa đất 496, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.871m², loại đất HNK do ông Phạm Văn Đ1 đứng tên trên sổ mục kê, bà Trần Thị T3 (vợ ông Đ1) được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 04/8/2003, ngày 16/10/2003 bà T3 ký hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Tố N diện tích 4.931m² thuộc thửa 912 (tách từ thửa 496) và tặng cho ông Phạm Minh V 4.940m² thuộc thửa 496 (pcl), ngày 05/5/2004 bà N và ông V được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ. Ngày 17/12/2015 bà N ký biên bản thẩm định, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất và đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ từ thửa 912 thành thửa 502, tờ bản đồ số 24, diện tích 4760,8m², loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích hiện trạng sử dụng giảm 170,2m² so diện tích được cấp theo GCNQSDĐ. Lý do giảm: Ranh giới, mốc giới sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp, không sang chuyển nhượng thêm, đúng hiện trạng sử dụng đất, diện tích giảm do mở rộng kênh Ông C1, bản đồ cũ chưa chỉnh lý thửa đất. Ngày 20/12/2016, bà Phạm Thị Tố N được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CG 071171 đối với thửa 502.

[6.2] Thửa đất 525, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.436m², loại đất HNK do ông Ngô Văn T1 (cha ông Sạch) đứng tên trên sổ mục kê, ngày 21/11/2011 ông Ngô Văn S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất 525 (do nhận thừa kế). Ngày 10/12/2014, ông S ký biên bản thẩm định, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất và đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ từ thửa 525, tờ bản đồ số 4 thành thửa 217, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.915,7m², loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích hiện trạng sử dụng tăng 479,7m² so diện tích được cấp theo GCNQSDĐ. Lý do tăng: Ranh giới, mốc giới sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp, chuyển nhượng thêm, đúng hiện trạng sử dụng đất, diện tích tăng do việc xác định ranh của bản đồ cũ không chính xác. Ngày 24/3/2017, ông Ngô Văn S được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CG 942133 đối với thửa 217.

[6.3] Theo xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B và sao lục hồ sơ cấp giấy tại Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh L thì việc cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa 496 cho bà Trần Thị T3, thửa 912 (tách từ thửa 496) cho bà Phạm Thị Tố N, thửa 525 cho ông Ngô Văn S không có đo đạc thực tế, không có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa 912, tờ bản đồ số 4 thành thửa 502, tờ bản đồ số 24 cho bà Phạm Thị Tố N năm 2016 và hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa 525, tờ bản đồ số 4 thành thửa 217, tờ bản đồ 24 cho ông Ngô Văn S năm 2017 có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa liền kề.

[7] Về ranh đất:

[7.1] Bà N yêu cầu xác định ranh giới đất theo hiện trạng sử dụng giữa hai bên hiện nay, đất của ông S chỉ trọn 04 dòng đất, ranh đất là mí mương dọc và mương ngang, đất ông S không có đường thoát nước và phù hợp với diện tích, chiều dài các cạnh theo GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính cũ; bà N cung cấp Biên bản hoà giải ngày 10/7/2022 có sự thống nhất của vợ chồng ông S, bà N1 xác định ranh đất là mí mương ngang. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông S không thừa nhận ranh đất

sử dụng hiện nay là ranh đất sử dụng ổn định lâu dài vì khi phân chia đất lần đầu không có đo đạc, giữa các thửa đất cũng không có ranh giới rõ ràng, từ năm 2020 trở về trước toàn bộ thửa đất đều do bà N quản lý, sử dụng, đến năm 2020 bà N trả đất lại cho ông S thì tin tưởng nên không đo đạc thực tế, trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi về ranh giới, việc cấp giấy lần đầu cũng không có đo đạc thực tế nên ranh đất hiện trạng sử dụng hiện nay đều chỉ một mình bà N quản lý, sử dụng và tự xác định, ông S không thống nhất với ranh đất này. Bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh nương nước có từ khi nào và không thể chứng minh mí nương nước là ranh đất ổn định giữa các bên, bà N sử dụng đất trong thời gian dài, nên không thể chấp nhận yêu cầu của bà N, ông K về việc xác định ranh đất sử dụng thực tế để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7.2] Ông C, ông S thống nhất xác định ông S đã chuyển nhượng trọn thửa 217 theo diện tích trên GCNQSDĐ cho ông C và yêu cầu sử dụng ranh đất theo bản đồ địa chính để buộc bà N, ông K trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông C. Xét thấy, theo hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính mới đối với thửa đất 502 và 217 đều có đo đạc thực tế, có biên bản ký giáp ranh với thửa đất liền kề, các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng và bản chính GCNQSDĐ được cấp đổi đều có thể hiện chiều dài các cạnh, các đương sự đều đã nhận bản chính GCNQSDĐ cấp đổi nhưng không có khiếu nại về việc cấp giấy. Bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc đo vẽ sai hoặc cấp đổi GCNQSDĐ sai. Do đó, căn cứ vào ranh bản đồ địa chính nhà nước quản lý để làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp nên yêu cầu phản tố của ông Thi Quốc c có cơ sở chấp nhận.

[7.3] Tại phiên tòa, ông C xác định chỉ yêu cầu vợ chồng bà N, ông K hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá đối với phần đất bị lấn chiếm 307,1m² tại các vị trí khu G (diện tích 133,4m²), khu H (diện tích 4,8m²), khu I (diện tích 3,9m²), khu J (diện tích 165m²) và đồng ý điều chỉnh diện tích trên GCNQSDĐ; không yêu cầu bà Phạm Thị Tố N và ông Nguyễn Tuấn K phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đốn bỏ cây trồng, trụ sạ trên thửa đất 217 để trả đất trồng cho ông C. Xét thấy, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng tại vị trí khu J, khu I, khu H có 08 cây chanh của bà N trồng, tại vị trí khu G là nương nước và một phần đất thuộc líp chanh do bà N đang quản lý (ranh bản đồ cắt giữa góc 02 cây chanh và cắt tàng cây của toàn bộ hàng chanh). Ranh giới do nguyên đơn sử dụng có nương nước, đang trồng chanh và chăm sóc kỹ, đã có trụ sạ cắm sẵn, còn bên thửa 217 của ông C hiện trồng dừa nhưng không được chăm sóc kỹ nên cỏ mọc nhiều. Để đảm bảo theo nhu cầu sử dụng của các bên, tránh việc làm xáo trộn ranh giới đất thì yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh đất và buộc vợ chồng bà N, ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm cho ông C theo chứng thư thẩm định giá 433.000 đồng/m² là phù hợp nên được ghi nhận. Bà N, ông K có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông C số tiền: 307,1m² x đơn giá 433.000 đồng/m² = 132.974.300 đồng.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ, là 21.500.000 đồng. Bà Phạm Thị Tố N phải chịu toàn bộ chi phí nhưng ông C tự nguyện chịu 2.000.000 đồng nên ghi nhận. Bà N phải chịu 19.500.000 đồng và đã nộp xong, ông C phải chịu 2.000.000 đồng và đã nộp xong.

[10] Án phí sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 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. Bà Phạm Thị Tố N và ông Nguyễn Tuấn K phải chịu 6.648.715 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 các Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 161, Điều 164, Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Tố N về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Thi Quốc C.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Thi Quốc C về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Tố N.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất.

4. Bà Phạm Thị Tố N được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí khu G (diện tích đo đạc thực tế 133,4m²), khu H (diện tích đo đạc thực tế 4,8m²), khu I (diện tích đo đạc thực tế 3,9m²), khu J (diện tích đo đạc thực tế 165m²) thuộc một phần thửa đất số 217, tờ bản đồ số 217, diện tích 2.915,7m², loại đất trồng cây hàng năm khác theo GCNQSDĐ số CG 942133 ngày 24/3/2017 do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngô Văn S và cập nhật chỉnh lý sang tên cho Thi Quốc C ngày 27/6/2022.

5. Bà Phạm Thị Tố N và ông Nguyễn Tuấn K phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thi Quốc C giá trị quyền sử dụng đất tại các vị trí khu G, khu H, khu I, khu J là 132.974.300 đồng (một trăm ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn ba trăm đồng).

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 108-2023 do Công ty TNHH Đ4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 21/4/2023).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ: 21.500.000 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng). Bà Phạm Thị Tố N phải chịu 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm ngàn đồng), ông Thi Quốc C phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Các đương sự đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Tố N và ông Nguyễn Tuấn K phải có nghĩa vụ liên đới chịu 6.648.715 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 1.470.000 đồng (Một triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009436 ngày 06/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An sang án phí, bà N và ông K còn phải nộp tiếp số tiền 5.178.175 đồng (năm triệu một trăm bảy mươi tám ngàn một trăm bảy mươi lăm đồng).

Ông Thi Quốc c không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông C số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007562 ngày 05/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong khoản tiền này, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trường hợp bản án hoặc 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 qui định tại Điều 6,7, Điều 7a và Điều 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:

- VKSND huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Hồ Thị Miên

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cao - Dương Thị Sáu

Hồ Thị Miên