

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 21/2023/DS-ST

Ngày: 04 - 4 - 2023

V/v tranh chấp: quyền sử dụng đất
(ranh đất).

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Huỳnh Tấn P

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Tuyết N

2. Ông Nguyễn Văn N

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hồ Quế T – Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh VL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LH tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ T - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2021/DS-ST, ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2023/QĐXX-ST, ngày 07 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Hoài H**, sinh 1978; Địa chỉ: Ấp AT, xã AB, huyện LH, VL (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Bà **Nguyễn Ánh H**, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp AT, xã AB, huyện LH, VL (Có mặt).

2.2 Anh **Võ Thanh H**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp PT, xã TN, huyện VL, VL.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Võ Thanh H là chị Trương Thị Kim T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 83/3, đường 14/9, P5, TPVL, tỉnh VL (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2021 do Ủy ban nhân dân xã AB, huyện LH, tỉnh VL chứng thực) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Đặng Thị Mỹ D**, sinh năm 1965. Địa chỉ: 001, L6 A, chung cư AQ, p9, q10, TPHCM (Xin vắng mặt).

3.2 Chị **Ngô Uyên U**, sinh năm 1989 (vợ anh H). Địa chỉ: Số 157/52/2, MXT, p4, q6, TPHCM (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn anh Nguyễn Hoài H trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Thửa đất 547 diện tích 1.541m² loại đất TQ tọa lạc ấp AT, xã AB, huyện LH, tỉnh VL do bà Nguyễn Thị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) chết năm 2002. Sau khi bà D chết thì anh H quản lý nhưng do đi làm xa nên giao cho người nhà là Nguyễn Thị H giữ phần đất này. Năm 2019 xảy ra tranh chấp chia thừa kế được Tòa án nhân dân huyện LH giải quyết với Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2020/QĐST-DS, ngày 18/02/2020. Anh H được hưởng thừa 547-3 diện tích 968m² và phần của Phạm Thị Huệ C được hưởng 547- 4 diện tích 201,6m² nhưng tạm giao cho anh H quản lý sử dụng. Thửa đất 547 giáp với thửa 544 của bà Nguyễn Ánh H. Khi đo tranh chấp thừa kế anh H có nói là ranh đất qua đến hàng rào của bà H nên anh H nói chừa lại nhờ giải quyết sau. Khi đo đạc thừa kế phía bà H có ký giáp ranh cho anh H. Anh H tranh chấp phần bờ rào ngay nhà bà H. Năm 2020, bà H chuyển nhượng phần đất giáp với thửa đất của gia đình anh H cho anh Võ Thanh H hiện nay là thửa 732 diện tích 292,2m² 4 tọa lạc ấp AT, xã AB, huyện LH, tỉnh VL. Anh H thống nhất kết quả đo đạc phần tranh chấp giữa hai bên có diện tích 27,3m và anh H lấy phần diện tích đang tranh chấp là loại đất CLN. Hiện nay không liên lạc được với chị Phạm Thị Huệ C là người được hưởng 547-4 diện tích 201,6m². Phần tranh chấp hiện nay bên bà H cất nhà, xây dựng hàng rào và sân (kiên cố).

Anh H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Ánh H và anh Võ Thanh H trả lại phần diện tích 27,3m² thuộc chiết thửa 547-3 và 547-4 tọa lạc ấp AT, xã AB, huyện LH, tỉnh VL do bản đồ theo Vlap có diện tích nhỏ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước (theo chương trình đất). Nếu phần đất tranh chấp thuộc về thửa đất của anh H thì anh H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định và bà H phải bồi thường thiệt hại (tiền thuê đất) tổng chi phí 200.000đ/ tháng từ tháng 01 năm 2000 đến tháng 12 năm 2020. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Ánh H trình bày như sau: Trước đây bà H có thửa đất 544 diện tích 1.947,8m loại đất ONT + CLN, sau đó tách ra làm hai thửa trong đó có thửa 732 diện tích 292,2m loại đất ONT + CLN (trong đó có 100m² đất thổ cư). Thửa 732 giáp với thửa đất 547 (cũ) của anh Nguyễn Hoài H. Trước đây phần tiếp giáp có làm hàng rào kẽm gai sau này làm lại tường rào, có bụi trúc trồng và chuồng heo. Khoảng năm 2005 - 2006, bà H xây dựng nhà và làm hàng rào như hiện nay. Lúc xây dựng nhà phía bên thửa đất do gia đình anh H quản lý sử dụng (vì bà D đã chết rồi). Khi xây dựng nhà và hàng rào lại không ai phản đối gì hết. Đến tháng 10 năm 2020, chuyển nhượng thửa đất này lại cho anh Võ Thanh H. Bà H thống nhất kết quả đo đạc phần tranh chấp giữa hai bên có diện tích 27,3m và lấy phần diện tích đang tranh chấp là loại đất CLN.

Bà Nguyễn Ánh H không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn vì không có lần ranh. Nếu phần đất tranh chấp thuộc về thửa đất của anh H thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết chị Trương Thị Kim T đại diện bị đơn anh Võ Thanh H trình bày: Tháng 10 năm 2020, anh Võ Thanh H nhận chuyển nhượng thửa đất 732 diện tích 292,2m loại đất ONT + CLN (trong đó có 100m² đất thổ cư) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng có nhờ địa chính xã xuống kiểm tra lại và đứng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong khoảng 4-5 tháng sau mới nghe anh H nói lần ranh.

Anh H đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D thửa đất đang tranh chấp, khi đang thực hiện do đất tranh chấp nên phải ngưng lại.

Chị T thống nhất kết quả đo đạc phần tranh chấp giữa hai bên có diện tích 27,3m² lấy phần đang tranh chấp là loại đất CLN.

Chị T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì nhận chuyển nhượng của bà H thì bà H phải chịu trách nhiệm theo quy định.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ D trình bày như sau: Ngày 09/5/2022, bà D có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 732, tờ bản đồ số 21 diện tích 292,2m² trong đó có 100m² đất ở và phần còn lại là đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã AB, huyện LH, tỉnh VL, Giá chuyển nhượng hai bên thực hiện hợp đồng 120.000.000đ, hai bên đã giao đủ tiền và đã nhận nhà đất. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D chứng nhận. Đang làm thủ tục chuyển nhượng chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngưng lại do xảy ra tranh chấp

Bà D thống nhất kết quả đo đạc phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích 27,3m và lấy phần diện tích đang tranh chấp là loại đất CLN. Nếu phần đất tranh chấp thuộc thửa đất do anh Nguyễn Hoài H đứng tên thì bà D không đồng ý bồi hoàn mà để cho bà H và anh H bồi hoàn, cũng không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất cho anh H.

Bà D không có ý kiến và yêu cầu gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với anh Võ Thanh H và chị Ngô Uyên U. Ngoài ra, không có trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Uyên U trình bày như sau: Chị U là vợ của anh Võ Thanh H. Tháng 10 năm 2020, anh Võ Thanh H nhận chuyển nhượng thửa đất 732 diện tích 292,2m² loại đất ONT + CLN (trong đó có 100m² đất thổ cư) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1965; Địa chỉ: 001, Lô A, chung cư ÁQ, P9, Q10, TP. HCM tại Ủy ban nhân dân xã AB, huyện LH, tỉnh VL. Còn việc tranh chấp ranh với anh Nguyễn Hoài H thì chị U không biết vì khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H thì vợ chồng chị có đến xem đất và thấy ranh đất có bờ tường

rào rở ràng nên mới đồng ý mua. Anh Võ Thanh H có ủy quyền lại cho bà Trương Thị Kim T, sinh năm 1976: Địa chỉ: 83/3, đường 14/9, P5, TPVL, tỉnh VL làm đại diện nên chị U thống nhất theo ý kiến của bà T.

Chị U yêu cầu Tòa án cho xin vắng mặt phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt phiên tòa sơ thẩm. Ngoài ra, không có trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa có mặt anh H, chị T đại diện bị đơn, bà H, chị Uyên U và bà D xin vắng mặt.

Nguyên đơn trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của mình. Còn yêu cầu bồi thường thiệt hại trả tiền thuê đất để giải quyết sau.

Đại diện bị đơn: Vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Bà H xác định không có lấn ranh qua đất của anh H.

* *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*: Thẩm quyền thụ lý vụ án và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm, do đất tranh chấp tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện LH. Theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp ranh đất và Tòa án nhân dân huyện LH thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Về thu thập chứng cứ: thẩm phán tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tài sản yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp tài liệu để giải quyết vụ án đúng quy định tại Điều 97, 101, 104, 106 BLTTDS.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử.

Đương sự: nguyên đơn cơ bản thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71 và 234 BLTTDS.

Bị đơn cơ bản thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 và 234 BLTTDS.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cơ bản đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

Người tham gia tố tụng khác: Đại diện theo ủy quyền của anh Huyền đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 85, 86 và 234 BLTTDS.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 170 Luật đất đai 2013; Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoài H yêu cầu bà Nguyễn Ánh H và Võ Thanh H trả phần đất lấn chiếm có diện tích 27,3m² thuộc thửa 732, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã AB, huyện LH, VL.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Anh H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Đặng Thị Mỹ D và chị Ngô Uyên U có đơn xin vắng mặt phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định khoản 2 tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự thống nhất lấy Chứng thư Thẩm định giá Số: 105/2022/CT-BĐS-VL ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định Sao Việt làm căn cứ về giá để giải quyết vụ án nên Tòa án lấy Chứng thư Thẩm định giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung: Thửa đất 547 diện tích 1.541m² loại đất TQ tọa lạc ấp AT, xã AB, huyện LH, tỉnh VL do bà Nguyễn Thị D (chết năm 2002) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, chị của anh H khởi kiện chia di sản của bà D tại Tòa án nhân dân huyện LH và được giải quyết bằng Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2020/QĐST-DS, ngày 18/02/2020. Thửa 547 được chia ra làm 04 phần diện tích (thửa 547 - diện tích 201,6m² + thửa 547 - diện tích 968m² + thửa 547 - diện tích 201,1m² + thửa 547 - diện tích 232,3m²) với diện tích thực đo 1.603m². So với diện tích cũ thì thửa 547 tăng 62m². Trong quá trình khảo sát đo đạc giải quyết tranh chấp chia thừa kế thì gia đình bà H đã ký giáp ranh, các đương sự thừa nhận việc này nên đây là điều không cần chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự. Theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2020/QĐST-DS, ngày 18/02/2020 thì anh H được hưởng thửa 547-3 diện tích 968m² nay là thửa 736 và phần của chị Phạm Thị Huệ C được hưởng 547-4 diện tích 201,6m² nay là thửa 737 nhưng tạm giao cho anh H quản lý sử dụng. Hai thửa này tiếp giáp với thửa đất của bà H nên anh H khởi kiện tranh chấp với bà H để sau này có đủ diện tích đất giao cho chị H C. Do đó, anh H cho rằng khi giải quyết tranh chấp thừa kế thì phần tranh chấp với bà H anh để lại giải quyết sau là không có căn cứ để xem xét.

Nguồn gốc thửa 732, tờ bản đồ 21, diện tích 292,2 m², sổ vào sổ giấy chứng nhận CS23102, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh VL cấp ngày 11/12/2020 của anh Võ Thanh H nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Ánh H tọa lạc tại xã AB, huyện LH, VL được tách từ thửa 523 của bà Nguyễn Ánh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/9/2022 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện LH và văn bản ngày 03/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LH ghi nhận diện tích tranh chấp ranh 27,3 m² thuộc thửa 732,

tờ bản đồ số 21 do bà Đặng Thị Mỹ D kê khai đăng ký do nhận chuyển nhượng của anh Võ Thanh H. Đồng thời, quá trình sử dụng phần diện tích đất này từ năm 2009 đến năm 2020 bà H nhiều lần kê khai, đăng ký biến động, trên đất có một phần nhà ở, hàng rào, nền xi măng của anh H được xây dựng kiên cố năm 2007 nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến, không tranh chấp nên khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn ranh là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét ý kiến đại diện viện kiểm sát có căn cứ để chấp nhận.

Còn anh H yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại (tiền thuê đất) phần diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp tổng chi phí 200.000đ/ tháng từ tháng 01 năm 2000 đến tháng 12 năm 2020. Tại phiên tòa đã giải thích cho anh H rõ về yêu cầu này của anh H chưa nộp tiền tạm ứng án phí và anh H cũng không thuộc đối tượng miễn tạm ứng án phí. Anh H đồng ý không yêu cầu nữa nên không xem xét.

[3]. Về chi phí khảo sát đất, xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát đất, xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc nguyên đơn nộp 4.500.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp thêm nữa.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, 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 quy định: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

Buộc nguyên đơn nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh H đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền Số 0003352, ngày 17/11/2021 nên được khấu trừ không phải nộp thêm nữa. Hoàn trả anh Nguyễn Hoài H 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền Số 0003549, ngày 19/01/2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng :

- Các Điều 144, 147, 150, 155, 157, 158, 227, 228, 244 và 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 ;

- Các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015 ;

- Các Điều 3, 100 và 170 của Luật đất đai năm 2013 ;

- Các Điều 26 và 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV 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 :

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoài H yêu cầu bà Nguyễn Ánh H và Võ Thanh H trả phần đất lấn chiếm có diện tích 27,3m² thuộc thửa 732 - 2 + 736 - 2 + 737 - 2, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã AB, huyện LH, tỉnh VL.

Các đương sự phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Về chi phí khảo sát đất, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn nộp 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), anh H đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp thêm nữa.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Nguyễn Hoài H nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh H đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền Số 0003352, ngày 17/11/2021 nên được khấu trừ không phải nộp thêm nữa. Hoàn trả anh Nguyễn Hoài H 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền Số 0003549, ngày 19/01/2022.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKSND huyện;
- THADS huyện.
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Tấn Phong