

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 169/2024/DS-ST.

Ngày: 27/9/2024.

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 LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Tùng

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh G Đình.

Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương K- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tòng- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Văn S, sinh năm 1954, địa chỉ: Số nhà 105B/4, ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: Ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Lê Thị E, sinh năm 1952, địa chỉ: Số nhà 378/4, ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị E: Ông Ngô Văn Minh H, sinh năm 1976, địa chỉ: Số nhà 378/4, ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (giấy ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2024). (có mặt)

2. Ông Ngô Văn Minh K, sinh năm 1979, địa chỉ: Số nhà 566/4, ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà 105B/4, ấp Bình Trị 1, xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: ấp Xuân Hòa 2, xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1950, địa chỉ: Số nhà 378/4, ấp Xuân Hòa 2, xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có mặt)

3. Bà Lò Thị G, sinh năm 1981, địa chỉ: Số nhà 566/4, ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Lâm Văn S là nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông S có thửa đất số 2066, tờ bản đồ số 03, xã Thanh Vĩnh Đông, diện tích 3009 m², loại đất lúa, nay là thửa đất số 17. Thửa đất trên tọa lạc tại xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Liên kề với thửa đất nêu trên của ông S là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 14, xã Thanh Vĩnh Đông của ông K và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14, xã Thanh Vĩnh Đông của bà E. Ranh giới giữa thửa đất của ông S với thửa đất của bà E, ông K là 04 trụ xi măng. Năm 2011, ông S thuê xe cuốc đào ao và đắp bờ ranh rộng 2m, dài 50m giáp thửa đất số 43 và bờ rộng 1m, dài 30m giáp thửa đất số 14. Năm 2019, ông S phát hiện bà E lấn đất của ông S với chiều rộng 1m, dài 30m giáp thửa đất số 14 và ông K lấn đất của ông S với chiều rộng 2m, dài 50m giáp thửa đất số 43.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất ông K lấn chiếm của ông S là khu A có diện tích là 43,9 m². Phần đất bà E lấn chiếm là khu I có diện tích là 82,4 m², khu K có diện tích là 34,8 m², khu F có diện tích là 26,7 m², khu H có diện tích là 15,4 m², khu D có diện tích là 1,2 m² và khu C có diện tích là 0,1 m².

Nay, ông S yêu cầu bà E trả cho ông S phần đất bà E lấn chiếm là khu I có diện tích là 82,4 m², khu K có diện tích là 34,8 m², khu F có diện tích là 26,7 m², khu H có diện tích là 15,4 m², khu D có diện tích là 1,2 m² và khu C có diện tích là 0,1 m². Ông S yêu cầu ông K trả lại cho ông S phần đất có chiều rộng 2m, dài 50m giáp thửa đất số 43.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị E trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà E không có lấn chiếm đất của ông S, thửa đất số 14 của bà E giáp ranh với thửa đất của ông S, ông S đã đào mương sát ranh đất, nên bà E không thể lấn đất của ông S. Bà E không đồng ý với yêu cầu của ông S. Bà E đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Tại phiên tòa, ông Ngô Văn Minh H trình bày là trước đây ông H có đóng cọc ranh bằng cây, làm ranh giới giữa đất của bà E và đất của ông S, hiện nay cọc ranh này nằm sâu so với mặt bờ khoảng 3m. Khi ông S và bà E tranh chấp ranh giới đất, ông H có đề nghị với ông S là thuê máy đào đất để đào tìm cọc ranh, giải quyết tranh chấp theo ranh này, nhưng ông S không đồng ý.

Ông Ngô Văn Minh K là bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông K không có lần chiếm đất của ông S, thửa đất số 43 của ông K giáp ranh với thửa đất của ông S, ông S đã đào mương sâu khoảng 03m sát ranh đất, nên ông K không thể lấn đất của ông S. Ông K không đồng ý với yêu cầu của ông S. Trước đây, ranh giới giữa đất của ông K và đất ông S có bờ móng làm ranh giới, bờ móng rộng 30cm, khi ông S đào ao thì đào sát ranh, làm cho bờ móng bị sạt lở. Ông K đồng ý chặt bỏ hoặc di dời các cây dừa do ông K trồng ở mé mương của ông S.

Kiểm sát viên trình bày: Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Nội dung:

- Khu I có diện tích là 82,4 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do ông Lâm Văn S đứng tên, yêu cầu của ông S là có căn cứ theo quy định tại các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn S.

- Khu K có diện tích là 34,8 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do bà Lê Thị E đứng tên, nên yêu cầu này của ông Lâm Văn S là không có căn cứ theo quy định tại các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm Văn S.

- Khu A có diện tích là 43,9 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 14, xã Thanh Vĩnh Đông do ông Ngô Văn Minh K đứng tên, do ông Ngô Văn Minh K quản lý, sử dụng. Trên phần đất tranh chấp này có một phần nhà của vợ chồng ông Ngô Văn Minh K và bà Lò Thị G. Yêu cầu này của ông Lâm Văn S là không có căn cứ theo quy định tại các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lâm Văn S kiện bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Minh K tranh chấp quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An thụ lý giải quyết.

[2] Ông Ngô Văn Minh K và bà Lò Thị G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Ngô Văn Minh K và bà Lò Thị G.

[3] Phần đất tranh chấp giữa ông Lâm Văn S và bà Lê Thị E là khu C có diện tích là 0,1 m², khu D có diện tích là 1,2 m², khu E có diện tích là 0,1 m², khu

F có diện tích là 26,7 m², khu G có diện tích là 0,2 m², khu H có diện tích là 15,4 m², khu I có diện tích là 82,4 m² và khu K có diện tích là 34,8 m²; Phần đất tranh chấp giữa ông Lâm Văn S và ông Ngô Văn Minh K là khu A có diện tích là 43,9 m², theo mảnh trích đo địa chính số 145- 2024 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành. Phần đất tranh chấp có giá trị theo định giá là 280.000 đồng/m² đất lúa, 2.464.000 đồng/m² đất thổ. Các đương sự không yêu cầu định giá lại.

[4] Ông Lâm Văn S yêu cầu bà Lê Thị E trả cho ông S phần đất tranh chấp là khu I có diện tích là 82,4 m², khu K có diện tích là 34,8 m², khu F có diện tích là 26,7 m², khu H có diện tích là 15,4 m², khu D có diện tích là 1,2 m² và khu C có diện tích là 0,1 m². Bà E không đồng ý với yêu cầu của ông S.

[4.1] Theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì khu C có diện tích là 0,1 m², khu D có diện tích là 1,2 m², khu E có diện tích là 0,1 m² và khu F có diện tích là 26,7 m² thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do bà Lê Thị E đứng tên; khu G có diện tích là 0,2 m² và khu H có diện tích là 15,4 m² thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do ông Lâm Văn S đứng tên, ông Lâm Văn S chưa khởi kiện tranh chấp ranh giới tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 14 của ông S với thửa đất số 39 của bà E. Tranh chấp ranh giới giữa thửa đất số 14 của ông S với thửa đất số 39 của bà E chưa được hòa giải ở cơ sở theo quy định của Luật đất đai, Tòa án đã thông báo cho ông S việc khởi kiện bổ sung, nhưng ông S chưa khởi kiện bà Lê Thị E để tranh chấp ranh giới đất đối với thửa đất số 39 tờ bản đồ số 14, yêu cầu này của ông S đã vượt quá phạm vi khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không xét.

[4.2] Khu I có diện tích là 82,4 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do ông Lâm Văn S đứng tên, hiện trạng là bờ ao tôm, không có tài sản trên đất, yêu cầu của ông Lâm Văn S là có căn cứ theo quy định tại các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn S.

[4.3] Khu K có diện tích là 34,8 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, do bà Lê Thị E đứng tên và quản lý, sử dụng, nên yêu cầu này của ông Lâm Văn S là không có căn cứ theo quy định tại các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm Văn S.

[5] Ông Lâm Văn S yêu cầu ông Ngô Văn Minh K trả cho ông S phần đất tranh chấp là khu A có diện tích là 43,9 m². Ông Ngô Văn Minh K không đồng ý với yêu cầu của ông S. Hội đồng xét xử xét thấy khu A có diện tích là 43,9 m², theo ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 14, xã Thanh Vĩnh Đông do ông Ngô Văn Minh K đứng tên, do ông Ngô Văn Minh K quản lý, sử dụng. Trên phần đất tranh chấp này có một phần nhà của vợ chồng ông Ngô Văn Minh K và bà Lò Thị G. Ông S đào ao sâu bên phần đất của ông S giáp với thửa đất của ông K, nên ông K không thể lấn chiếm đất của ông S. Yêu cầu này của ông Lâm Văn S là không có căn cứ theo quy định tại các Điều

164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, nên không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm Văn S.

[6] Chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 9.150.400 đồng, ông Lâm Văn S đã nộp tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu của ông Lâm Văn S được chấp nhận một phần và không được chấp nhận một phần, nên ông Lâm Văn S pH chịu 2/3 chi phí này, bà Lê Thị E pH chịu 1/3 chi phí này, ông Ngô Văn Minh K không pH chịu chi phí này.

[7] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, nên chấp nhận.

[8] Án phí: Ông Lâm Văn S, bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Ngô Văn Minh K không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 164, 166 và 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Văn S, buộc bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Văn S phần đất có diện tích là 82,4 m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, có vị trí: Đông giáp thửa đất số 17, tây giáp thửa đất số 17, nam giáp thửa đất số 17, bắc giáp thửa đất số 14, là khu I theo mảnh trích đo địa chính số 145- 2024 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Văn S, về việc yêu cầu bà Lê Thị E trả cho ông Lâm Văn S phần đất có diện tích là 34,8 m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, là khu K theo mảnh trích đo địa chính số 145- 2024 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Văn S, về việc yêu cầu ông Ngô Văn Minh K trả cho ông Lâm Văn S phần đất có diện tích là 43,9 m² loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 14 xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, là khu A theo mảnh trích đo địa chính số 145- 2024 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành.

2. Chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 9.150.400 đồng (chín triệu một trăm năm mươi nghìn bốn trăm đồng), ông Lâm Văn S đã nộp tạm ứng số tiền này. Ông Lâm Văn S pH chịu chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với số tiền là 6.100.400 đồng (sáu triệu một trăm nghìn bốn trăm đồng). Bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Đ pH liên đới chịu chi phí xE xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp với số tiền là 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lâm Văn S số tiền là 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người pH thi hành án chậm thi hành án, thì người pH thi hành án còn pH chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lâm Văn S, bà Lê Thị E và ông Ngô Văn Đ. Ông Ngô Văn Minh K không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

5. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người pH 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 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:**

- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

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

Võ Văn Tùng