TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HB** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 40/2021/DS-DS Ngày: 28-9-2021 V/v "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HB, TỈNH BẠC LIÊU

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Diễm
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Liêu Tài Ngoánh
2. Ông Võ Tấn Phước
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Mỹ Ghết, Thư ký Tòa án nhân dân huyện HB.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HB, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà:* Ông Văn Hữu Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện HB, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2020/TLST - DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 về "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Kim C, sinh năm 1954
Địa chỉ: Ấp 15, xã VMB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Trương Thành N, sinh năm 1953
Địa chỉ: Ấp 15, xã VMB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
+ Ông Trần Thắng H, sinh năm 1952
+ Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1974
+ Ông Trần Thắng V, sinh năm 1980
+ Ông Lê Quốc T, sinh năm 1974
+ Ông Trần Thắng V, sinh năm 1984
+ Ông Trần Thắng P, sinh năm 1987
+ Bà Trần Ngọc P, sinh năm 1992
+ Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1999
+ Ông Trần Văn P, sinh năm 1967
+ Trần Ngọc N, sinh năm 2003
+ Bà Bùi Lệ T, sinh năm 1963
+ Trương Bửu C, sinh năm 1983

+ Trương Bửu P, sinh năm 1985
+ Trương Hiệp Y, sinh năm 1990
+ Trương Bửu L, sinh năm 1996
Cùng địa chỉ: Ấp 15, xã VMB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu.
+ UBND huyện HB
Địa chỉ: Ấp TTA, thị trấn HB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu.

(Bà Trương Thị Kim C, ông Trương Thành N, bà Bùi Lệ T, chị Trần Thị Ngọc Đ có mặt; Ông Trần Thắng H, Bà Trần Thị Ngọc Đ, Ông Trần Thắng V, Ông Lê Quốc T, Ông Trần Thắng V, Ông Trần Thắng P, Bà Trần Ngọc P, Bà Trần Ngọc T, Ông Trần Văn P, Trần Ngọc N ủy quyền cho bà Trương Thị Kim C; Trương Bửu C, Trương Bửu P, Trương Hiệp Y, Trương Bửu L vắng mặt; đại diện UBND huyện HB có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2020, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Kim C trình bày:

Vào năm 2004 ông Trần Thanh B có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 120m^2 tại thửa 345 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp 15 xã VMB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu do hộ ông Trần Thanh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất ông B nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thành N nên khi nhận chuyển nhượng bà cũng không yêu cầu chính quyền địa phương đo đạc, chỉ yêu cầu ông B và ông N chứng kiến khi giao đất. Đến năm 2014 ông N xây dựng nhà kiên cố nên làm mất hết các cột xi măng làm ranh và lấn qua phần đất của bà sử dụng diện tích 30,35m^2.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2021 bà Trương Thị Kim C yêu cầu ông Trương Thành N trả cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 52,9m^2 thuộc thửa 345 tờ bản đồ số 18.

Bị đơn ông Trương Thành N trình bày: vào năm 2001 ông xây dựng nhà trên phần đất của ông. Sau khi xây dựng nhà thì ông Huỳnh Văn T cho rằng ông đã xây nhà lấn qua đất của ông T nên ông mua luôn phần đất của ông T. Năm 2002 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 sau khi xây dựng nhà còn thừa lại một phần đất nên ông chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B diện tích 120m^2 phía trước, tính từ mí lộ đo vào. Sau khi chuyển nhượng thì ông B có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để tiến hành thủ tục sang tên. Tuy nhiên, cơ quan chuyên môn không đến đo đạc để tách giấy. Hiện trạng lộ đến nay không thay đổi. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B thì ông không biết. Nếu như khi cấp giấy cho ông B trừ đi bảo lưu lộ giới thì ông B không còn đủ 120m^2. Nếu đã trừ đi lộ giới mà tính đủ 120m^2 đất cho ông B thì sẽ lấn qua phần đất gia đình ông đang sử dụng. Do việc cấp giấy cho ông B không đo đạc thực tế nên việc chuyển nhượng từ ông B sang bà C cũng không đảm bảo đúng vị trí đất ông chuyển nhượng cho ông B. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim C, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Thị Kim C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim C đòi ông Trương Thành N trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế. Buộc bà C phải hịu chi phí xem xét thẩm định, định giá và án phí theo quy định pháp luật.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Bà Trương Thị Kim C yêu cầu giải quyết tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trương Thành N cư trú tại ấp 15, xã VMB, huyện HB, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HB.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và mãnh trích đo địa chính ngày 02/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HB thể hiện diện tích đất tranh chấp có diện tích 63,5m^2 trong đó có 52,9m^2 thuộc thửa 345, tờ bản đồ số 18; có 7,1m^2 thuộc một phần thửa 319 tờ bản đồ số 18 và 3,5m^2 thuộc thửa 303 tờ bản đồ số 18. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trương Thành N có số đo 3,03m.
- Hướng tây giáp ranh giải phóng mặt bằng đường lộ tẻ có số đo 2,47m.
- Hướng Nam giáp đất bà Hà Thị T và bà Trương Thị Kim C có số đo 8m-3m-11,64m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Thành N có số đo 20m.

Trên phần đất tranh chấp có 01 phần căn nhà của gia đình ông Trương Thành N và bà Bùi Lệ T đang sinh sống cùng các con là Trương Bửu C, Trương Bửu P, Trương Hiệp Y và Trương Bửu L.

Ông Trương Thành N xác định có chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B diện tích đất 120m^2 tính từ mí lộ (không trừ bảo lưu lộ giới). Ông N cung cấp chứng cứ cho lời trình bày của ông là "Tờ sang nhượng" đề ngày 07/8/2003. Tại tờ sang nhượng thể hiện "giáp lộ 09m". Mặc khác, ông N xác định, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh B thì cơ quan chuyên môn

không tiến hành đo đạc thực tế. Lời trình bày này của ông N phù hợp với nội dung phúc đáp của Phòng tài nguyên và môi trường huyện HB "vì việc chuyển nhượng hết thửa 345 nên cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế". Tuy nhiên, tại tờ sang nhượng ghi rõ là chuyển nhượng 120m^2 chứ không thể hiện chuyển nhượng hết thửa 345.

Mặc khác, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh B thì diện tích đất ông B được cấp là 120m^2 sau khi đã trừ lộ giới. Hơn nữa, hiện trang đất tranh chấp thực tế có hướng Bắc giáp đất ông Trương Thành N đang sử dụng tại thửa 319, tờ bản đồ số 18. Hướng Nam Phần giáp đất bà Hà Thị T. Trong khi tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh B lại xác định hướng Bắc giáp đất bà Hà Thị T tại thửa 311.

Căn cứ diện tích đất 120m^2 cấp cho hộ ông Trần Thanh B, sau khi đã trừ diện tích giải phóng mặt bằng theo mãnh trích đo địa chính ngày 02/11/2020 thể hiện bao gồm một phần thửa 345, một phần thửa 319 và một phần thửa 303 tờ bản đồ số 18. Như vậy, tại giấy chứng chứng quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh B diện tích 120m^2 tại thửa 345 nhưng thực tế là tại 03 thửa đất như nêu trên. Điều này chứng tỏ hiện trạng đất được cấp trên giấy và trên thực tế là không giống nhau.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh B không đảm bảo trình tự, không đo đạc thực tế dẫn đến diện tích đất cấp cho hộ ông Trần Thanh B không chính xác. Từ đó, dẫn đến việc chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim C đối với toàn bộ diện tích đất tại thửa 345 là chưa phù hợp với diện tích đất thực tế ông B nhận chuyển nhượng.

Mặc dù bà Trương Thị Kim C chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 52,9m^2 tại thửa 345, tờ bản đồ số 18 cho bà. Tuy nhiên, theo phân tích nêu trên, chưa đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất tại thửa 345 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Thanh B hoặc của bà Trương Thị Kim C nên không đủ cơ sở công nhận cho bà.

Theo sự xác định của ông Trương Thành N thì diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B có diện tích, vị trí thực tế như sau:

- Hướng Đông Giáp đất ông Trương Thành N, có số đo 03m;
- Hướng Tây giáp lộ tẻ cầu số 2 – Phước Long có số đo 09m;
- Hướng Nam giáp đất bà Hà Thị T, số đo 20m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Thành N đang quản lý sử dụng, có số đo 20m.

(Vị trí, từ cận và diện tích căn cứ theo mảnh trích đo địa chính ngày 27/9/2021)

Ông Trương Thành N có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Thị Kim C. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Kim C được điều chỉnh từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho

ông Trần Thanh B và xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh B. Do đó, chỉ cần kiến nghị cơ quan Tài nguyên môi trường và văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc điều chỉnh lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Kim C và ông Trương Thành N theo đúng hiện trạng đất thực tế các bên đang quản lý, sử dụng.

[3] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài tài sản tranh chấp: do yêu cầu của nguyên đơn được không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên. Bà C dự nộp 3.98.820 đồng, chi hết không hoàn lại. Ông N dự nộp và chi hết 1.404.000 đồng, buộc bà Trương Thị Kim C hoàn lại cho ông Trương Thành N số tiền trên.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Trương Thị Kim C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim C đòi ông Trương Thành N trả diện tích đất 52,9m^2 thuộc thửa 345. Vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trương Thành N có số đo 18,8m;
- Hướng Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng đường lộ tẻ cầu số 2 – PL có số đo 09m;
- Hướng Nam giáp đất bà Hà Thị T và bà Trương Thị Kim C có số đo 19,02m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trương Thành N có số đo 03m.

2. Kiến nghị Cơ quan Tài nguyên môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc điều chỉnh lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Kim C và ông Trương Thành N theo đúng hiện trạng đất thực tế các bên đang sử dụng.

Ông Trương Thành N và bà Trương Thị Kim C có quyền đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: Buộc bà Trương Thị Kim C hoàn lại cho ông Trương Thành N số tiền 1.403.880 đồng.

4. Về án phí: Bà Trương Thị Kim C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện HB;
- Cơ quan THA huyện HB;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Đỗ Ngọc Diễm