

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LA**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày: 05-3-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Hữu Nghĩa**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hải

2. Ông Trần Quốc Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Hương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CD, tỉnh LA tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Thanh Liêm**- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CD xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2020/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Minh P, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số 205, đường số 7, xã An Hòa 6, khu dân cư Nam Long, khu phố 1, phường TT, quận 7, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mộng Q, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn CD, huyện CD, tỉnh LA.

Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm: 1968 và bà Trà Thị Thu H, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện CD, tỉnh LA.

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1968 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp AG, xã TL, huyện CD, tỉnh LA.

Người làm chứng:

1/ Ông Trà Văn Nh, sinh năm: 1940;

Địa chỉ: Ấp XC, xã TL, huyện CD, tỉnh LA.

2/ Ông Huỳnh Văn B, sinh năm: 1968;
Địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện CD, tỉnh LA.
3/ Ông Võ Văn L, sinh năm: 1964;
Địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện CD, tỉnh LA.

(Nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng có mặt; người liên quan yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/11/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/10/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Minh P do bà Nguyễn Thị Mộng Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông P có thửa đất 186, tờ bản đồ số 4, diện tích 1985 m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp A, xã TL, huyện CD, tỉnh LA. Ông P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là CNQSDĐ) số CO 144828, số vào sổ cấp GCN: CS 07445 ngày 13/7/2018. Nguồn gốc thửa đất do ông P nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G vào ngày 27 tháng 6 năm 2018, nhận chuyển nhượng trọn thửa chứ không có đo đạc thực tế. Giáp ranh với thửa đất 186 của ông P là thửa đất số 188, TĐĐ số 4 của vợ chồng ông Phan Văn T và bà Trà Thị Thu H quản lý, sử dụng. Khi ông P và ông M ký hợp đồng đặt cọc thì ông M chỉ hình thể thửa đất cho ông P là 05 cạnh, trong đó một cạnh ở hướng bắc tiếp giáp với mặt nước kênh 19/5, bao gồm bờ trồng chuối dài khoảng 15m, ông M nói là cho ông T sử dụng. Nhưng khi ký hợp đồng công chứng ông P và ông M thống nhất ông M giao đất cho ông P có cạnh ở hướng bắc không bao gồm bờ trồng chuối, dựa ông T đang sử dụng mà giao từ mé bờ chuối trở về hướng nam, hình thể khu đất vẫn là 5 cạnh. Khi ông P nhận đất thì trên đất có 03 trụ bê tông (ở hướng đông có 01 trụ tiếp giáp thửa 190, ở hướng nam có 02 trụ tiếp giáp thửa 185 còn ở hướng bắc thì không có trụ bê tông) không có bờ con thẳng hàng chia thửa đất 186 và 188 theo hình chữ nhật như hiện trạng khi Tòa án thẩm định mà chỉ có bờ con từ hướng bên đất của ông T (thửa 188) xéo lên đất của ông P theo hình tam giác. Một thời gian sau khi nhận chuyển nhượng ông P đến đất kiểm tra thì phát hiện ra ông T đã dời bờ con đi, sạ lúa trên đó và hiện trạng đất đã khác (bờ con từ hình tam giác, hiện nay hiện trạng là đường thẳng theo hình chữ nhật) nên mới khởi kiện.

Ông Võ Minh P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải trả lại cho ông P diện tích đất lấn chiếm có vị trí khu A2, diện tích 36,3m² và khu A3, diện tích 40,5m² thuộc một phần thửa đất 186.

Tại phiên tòa bà Q đại diện ông P chỉ yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải trả lại cho ông P diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần khu A2, diện tích 20,2m² và một phần khu A3, diện tích 36,8m² thuộc một phần thửa đất 186 mà ông T bà H trồng lúa; phần còn lại của khu A2, A3 ông T bà H trồng dừa, chuối thì ông P đồng ý cho ông T, bà H được tiếp tục sử dụng và đăng ký kê khai để

được đứng tên giấy **CNQSDD**. Vị trí đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04TL – 2019 do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CD phê duyệt ngày 18/9/2019.

Đối với khu B1 diện tích 7,1m² và khu B2 diện tích 31m² quá trình đo đạc ông P chỉ vị trí tranh chấp bị ông T, bà H chiếm sử dụng nhưng qua kết quả đo đạc thực tế vị trí khu B1, B2 nằm trong quyền sử dụng đất thửa 188 của ông T nên ông P xác định không có tranh chấp đối với ông T và bà H mà tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện. Còn việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông P và ông M, bà G đã hoàn thành, ông P đã giao đủ tiền, ông M đã giao đất (sau khi ông M trừ khoản tiền đất tiếp giáp với kênh 19/5 theo hợp đồng đặt cọc mà ông T đã sử dụng trồng dừa, chuối) theo hiện trạng như ông M chỉ, dù không có sự chứng kiến của ông T và các hộ liền ranh nên vợ chồng ông M, bà G không còn nghĩa vụ gì với ông nữa.

Bị đơn ông Phan Văn T trình bày trong các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau: Ông T có thửa đất số 188, tờ bản đồ số 4, diện tích 195m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp A, xã TL, huyện CD, tỉnh LA, do Ủy ban nhân dân huyện CD cấp Giấy CNQSDD số BC 592007, số vào sổ cấp GCN: CH 00415 ngày 19/8/2010 cho ông Phan Văn T đứng tên. Nguồn gốc thửa đất do ông T nhận chuyển nhượng từ cha vợ là ông Trà Văn Nh vào năm 2010, khi nhận chuyển nhượng trọn thửa, không tiến hành đo đạc thực tế. Trước khi ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng thửa đất số 186 cho ông Võ Minh P thì giữa thửa đất 188 và 186 có một bờ con được xác định làm ranh giới giữa hai thửa đất, từ mé bờ con trở vào trong là đất của ông M còn từ mé bờ con trở ra ngoài kênh 19/5 là đất của ông T. Bờ con này được hình thành từ trước năm 1975 được nhiều người sử dụng để làm lối đi vào ruộng gần đó. Ông P nhận chuyển nhượng đất từ ông M nhưng không hề tiến hành đo đạc thực tế, thậm chí khi nhận đất ông P cũng không hề xác định được ranh đất nhận tới đâu, điều đó được chứng minh qua các lời khai bắt nhất của ông P trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như việc ông P liên tục thay đổi yêu cầu khởi kiện. Hiện trạng trên thửa đất 186 có tổng cộng 04 trụ bê tông do chính tay ông M cắm để xác định ranh khi giao đất cho ông P.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T không đồng ý vì ông hoàn toàn không lấn đất của ông P. Mặc dù các khu đất A2, A3 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc cung cấp thể hiện nằm trong thửa đất 186 nhưng theo Mảnh trích đo thì diện tích của 02 thửa đất đều thiếu, phần đất này gia đình ông T đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, các cây trồng chuối, dừa có trên đất cách nay cũng hơn 10 năm do đó không thể nói bị đơn lấn đất của nguyên đơn nên đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng thực tế để cho ông T quyền sử dụng đất này và được đứng tên giấy CNQSDD.

Bị đơn bà Trà Thị Thu H là vợ của ông Phan Văn T thống nhất với lời trình bày của ông T và có ý kiến không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2019 như sau: Thửa đất 186 của ông M sử dụng từ trước cho đến khi chuyển nhượng cho ông P, có hình thể 05 cạnh, giáp với thửa 186 là thửa 188 của ông T có hình thể 03 cạnh hình tam giác. Từ trước đến nay giữa thửa 186 và 188 có ranh giới là một bờ lạng từ hướng bên đất của ông T xéo lên góc nhọn của hình tam giác. Sau khi Nh nước nạo vét kênh 19/5 bờ kênh được bồi cao lên ông T sử dụng trồng chuối, dừa, và từ bờ kênh ông T sử dụng trồng chuối dừa này đến ranh đất thửa 186 khoảng cách chỉ bằng một gang tay rồi đến bờ lạng xéo lên chứ không có bờ con hình chữ nhật như thực tế Tòa án thẩm định hiện nay. Khi ông M giao đất cho ông P ông M chỉ cấm 02 trụ bê tông tiếp giáp thửa 185 và 01 trụ bê tông tiếp giáp thửa 190. Lúc giao đất cho ông P ông M giao đất từ mí bờ con trở về, còn từ mí bờ con ra kênh 19/5 là đất của ông T. Do đã chuyển nhượng với ông P xong nên mọi vấn đề trong vụ án ông M, bà G không có ý kiến mà để ông P tự giải quyết với ông T.

Người làm chứng ông Trà Văn Nh trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2019 và tại phiên tòa như sau: Ông Nh cha vợ của ông Phan Văn T. Nguồn gốc thửa đất số 188 là của gia đình ông Nh sử dụng từ năm 1962 đến năm 1996 ông Nh đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 ông Nh tặng cho vợ chồng con gái là Trà Thị Thu H nhưng do con rể là Phan văn T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất cho con thì chuyển nhượng nguyên thửa chứ không tiến hành đo đạc thực tế và không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Khi chuyển nhượng đất thì đã có kênh 19/5. Khi giao đất cho ông T sử dụng thì hình thể thửa đất là hình tam giác, ba cạnh: một cạnh hướng bắc giáp kênh 19/5; cạnh hướng nam ở dưới và hướng tây ở cạnh liền kề. Hình thể thửa đất được hình thành từ năm 1978 (sau khi đào kênh 19/5 cắt ngang thửa đất) và tới nay vẫn không có gì thay đổi. Ranh giới giữa thửa 188 với thửa 186 của ông P mà trước đây ông M sử dụng ở hướng đông từ mí bờ trồng chuối xuống là một bờ ranh rộng khoảng hơn 3m ở đầu trên và đầu dưới khoảng hơn 14m, và không có trụ. Những trụ xi măng có trên đất hiện tại do ông M cấm, cấm trước khi ông M bán đất cho ông P nhưng ông Nh nghe ông T nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến.

Người làm chứng ông Võ Văn L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2019 và tại phiên tòa như sau: Ông L được biết thửa đất số 188 của ông T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ cha vợ là ông Nh. Quá trình ông M và ông T sử dụng đất liền kề với nhau từ trước đến nay ông L được biết không xảy ra tranh chấp, sau này khi ông M chuyển nhượng đất cho ông P mới xảy ra tranh chấp với ông T. Phần bờ trồng chuối, dừa hiện có thì gia đình ông T đã sử dụng để trồng từ lâu đến nay, sát với mí bờ trồng cây là phần đất trống trước đến nay ông T vẫn sử dụng trồng lúa và ông M cũng không tranh chấp với ông T. Còn hình thể đất và ranh giới giữa hai thửa 188 và 186 như thế nào thì ông L không nắm rõ.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn B trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2019 và tại phiên tòa như sau: Ông B có canh tác một thửa ruộng từ

năm 1993, gần với các thửa đất số 186, 188 của ông P và ông T (tính từ kênh 19/5 đi vào thì đất của ông T, đến đất của ông P, cách một thửa ruộng rồi đến đất của ông B). Thửa đất số 186 của ông M theo ông B được biết từ trước đến nay không tiếp giáp kênh 19/5 mà từ mí ruộng thửa 186 đến thửa 188 có một bờ con nhỏ, rộng khoảng 01m, rồi đến miếng đất trống rộng khoảng 03m của ông T trồng lúa rồi mới đến kênh 19/5 và ông thấy ông T cấy lúa từ mí bờ con ra đến mí bờ trồng cây từ năm 1993 cho đến nay. Hình thể thửa đất của ông T từ trước đến nay là hình tam giác, ba cạnh: một cạnh hướng bắc giáp kênh 19/5; cạnh hướng nam ở dưới và hướng tây ở cạnh liền kề. Những trụ xi măng cắm trên bờ ranh hiện nay do ông M cắm, nhưng ông không chứng kiến việc ông M cắm trụ mà nghe ông T nói lại, nên không biết ông M cắm thời điểm nào. Bờ con hiện nay có trên đất ông được biết hình thành trước năm 1993 cho đến nay nhằm để phân ranh giới giữa hai thửa đất còn ai là người đắp bờ ranh thì ông không biết. Do quá trình sử dụng đất thì bờ ranh bị lạng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện CD, tỉnh LA tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng: diện tích đất tranh chấp có hiện trạng đất rõ ràng là 03 trụ bê tông và bờ ranh nhỏ trước đây sử dụng làm lối đi, ông T là người canh tác ổn định, công khai, ranh giới giữa các chủ đất cũ của 02 thửa đất từ trước đến nay không tranh chấp, chỉ đến khi ông P nhận chuyển nhượng lại từ ông M vào năm 2018 mới phát sinh tranh chấp. Ngày 16/9/2018, tại Tổ hòa giải ấp A, xã TL có lập biên bản về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất hiện đang tranh chấp, theo biên bản thể hiện ranh giới thửa đất hiện tại là 03 trụ xi măng, phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do ông T canh tác, quản lý và sử dụng, bờ ranh thửa đất vẫn còn nguyên vẹn, biên bản được nhiều người dân sống xung quanh biết rõ nguồn gốc đất cùng xác nhận và cho biết từ trước đến nay giữa các chủ cũ của 02 thửa đất không có tranh chấp, sau khi ông M chuyển nhượng đất cho ông P thì mới xảy ra tranh chấp. Biên bản này phù hợp với lời khai của các ông Võ Văn L, ông Huỳnh Văn B, theo Biên bản lấy lời khai cùng ngày 22/11/2019, phù hợp với hiện trạng đất mà ông T đang quản lý, sử dụng theo Biên bản thẩm định của Tòa án ngày 01/3/2019 và ngày 06/11/2019.

Khi tiến hành đo đạc, cấp GCNQSDĐ đối với thửa 186 và thửa 188 đều không có đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh giữa các chủ hộ sử dụng đất liền kề. Như vậy, vị trí và hình thể thửa đất được mô tả trên GCNQSDĐ của các bên không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của cả bên ông T và bên ông P.

Tại phiên tòa hôm nay, ông P thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất 186 đến nay, ông chỉ đến xem hai lần nhưng đứng nhìn bao quát hình thể từ trên bờ ruộng chứ không đi thực địa từng cạnh xem mốc giới tiếp giáp với các thửa đất khác như thế nào; khi giao đất cắm cột mốc tiếp giáp với thửa 188 không được, ông P đã chấp nhận, nhận đất theo bờ ranh có sẵn và thương lượng với ông M trừ khoản đất tiếp giáp với bờ kênh theo bờ ranh là 120.000.000đ. Người đại diện hợp pháp cho ông P rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp phần đất này.

Như vậy, nếu chỉ căn cứ vào hình thể thửa đất thỏa thuận trên hợp đồng đặt cọc và hình thể trên GCNQSDĐ là không đủ cơ sở để thuyết phục, thiếu độ chính xác nhất định. Trong khi đó, hiện trạng sử dụng đất của ông T được người dân địa phương xác nhận từ trước đến nay không thay đổi, trên phần đất tranh chấp trước giờ đều do ông T canh tác, sử dụng, cả ông M và ông P đều không sử dụng phần đất này, hiện trạng thực tế sử dụng đất ổn định trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp giữa các chủ đất cũ. Vì vậy, không thể lấy căn cứ hình thể thửa đất 186 có 05 cạnh theo GCNQSDĐ của ông P để xác định ông T có hành vi lấn chiếm đất trong quá trình sử dụng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông P về hành vi lấn đất và đòi lại diện tích bị lấn chiếm là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với phần đất tranh chấp có chiều dài 15m x chiều ngang 1,5m = 22,5m² (đoạn tiếp giáp Kênh 19/5), tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất của mỗi bên do đó đề nghị HĐXX ghi nhận và đình chỉ phần tranh chấp này.

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, đề nghị Tòa án tuyên xử buộc các bên sử dụng đất đúng ranh giới và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử

vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà G.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ông Võ Minh P khởi kiện ông Phan Văn T, bà Trà Thị Thu H là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Các bên trình bày thống nhất: Ông Võ Minh P và ông Phan Văn T, bà Trà Thị Thu H thừa nhận nguồn gốc thửa đất 186 của ông P là do nhận chuyển nhượng nguyên thửa vào năm 2018 từ ông Nguyễn Văn M, không có đo đạc thực tế; thửa đất 188 của ông T là do ông T nhận chuyển nhượng từ cha vợ là ông Trà Văn Nh, nhận trọn thửa không đo đạc thực tế. Giữa thửa đất 188 và 186 từ trước cho đến trước khi ông P nhận chuyển nhượng không có tranh chấp ranh giới giữa 2 thửa đất.

Các bên không thống nhất về hình thể thửa đất và vị trí tiếp giáp giữa các thửa đất do mình được cấp giấy CNQSDĐ. Ông P cho rằng ông T, bà H dời bờ ranh chiếm đất của ông P tại vị trí thuộc 1 phần khu A2, diện tích $20,2m^2$ và 1 phần khu A3, diện tích $38,8m^2$ thuộc một phần thửa đất 186 để trồng lúa; phần còn lại của khu A2, A3 thì trồng dừa, chuối từ đó thay đổi hình thể 2 thửa đất; cụ thể thửa 186 từ hình đa giác (5 cạnh) thành hình tứ giác (4 cạnh), thửa đất 188 từ hình tam giác thành hình chữ nhật (4 cạnh). Vị trí đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04TL – 2019 do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CD phê duyệt ngày 18/9/2019. Ông T, bà H xác định không có di dời bờ ranh để chiếm đất của ông P và làm thay đổi hình thể các thửa đất. [3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu đo đạc, định giá tài sản có tranh chấp:

Qua kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04TL – 2019 do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CD phê duyệt ngày 18/9/2019 thì:

Thửa đất 186, tờ bản đồ số 04, diện tích $1.985 m^2$, loại đất trồng lúa do ông P đứng tên trên Giấy CNQSDĐ có diện tích đo đạc thực tế $1.941m^2$ gồm: (khu A1, diện tích $1.864.3m^2$, khu A2, diện tích $36.3m^2$, khu A3 diện tích $40.5m^2$), so với Giấy CNQSD có thiếu diện tích $43.9m^2$.

Thửa đất 188, tờ bản đồ số 4, diện tích $195 m^2$, loại đất trồng lúa, do ông T đứng tên Giấy CNQSD có diện tích đo đạc thực tế $193.6m^2$ gồm: (khu B1, diện tích $7.1m^2$, khu B2, diện tích $31m^2$, khu B3, diện tích $146.5m^2$), so với Giấy CNQSDĐ thì diện tích thiếu $10.4m^2$.

Các khu đất A2, A3 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phú cung cấp thể hiện nằm trong thửa đất 186 của ông P.

[3.3] Theo Biên bản thẩm định ngày 01/3/2019 và ngày 06/11/2019 thể hiện tại phần ranh đất do ông T và bà H chỉ, có ba trụ bê tông cắm trên mặt đất, thẳng hàng với trụ bê tông là một cọc cây tre dài khoảng gần 01m (ở hai hướng nam và hướng đông có 02 trụ bê tông). Giáp mí với trụ bê tông là một bờ con nhỏ rộng khoảng 40cm, dài hết thửa đất, kể đến là một phần đất trồng ngang khoảng 0,7m, dài hết thửa rồi mới đến hàng dừa, chuối do ông T và bà H trồng. Đối với Khu A2, tại trụ bê tông (ở hướng bắc) ra đến mí nước của Kênh 19/5 là 3,2m, trong đó nằm trong quyền sử dụng đất của ông T là 02m (phần đất tranh chấp) có một phần sử dụng trồng lúa và một phần trồng cây lâu năm (cây chuối, dừa); phần đất trồng lúa là 1,2m (từ trụ bê tông đến mí bờ trồng cây lâu năm); phần trồng cây lâu năm là 0,8m (bờ trồng chuối, dừa tiếp giáp mặt nước Kênh 19/5). Đối với Khu A3, ông T và bà H sử dụng một phần trồng lúa và một phần trồng chuối(trong đó phần sử dụng trồng lúa là 1,5m và phần sử dụng trồng chuối là 1,3m). Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp hiện nay là do ông T trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng đất, giữa hai thửa đất có ranh giới phân biệt bởi các trụ bê tông đóng trên đất.

Ngày 16/9/2018, tại Tổ hòa giải ấp A, xã TL có lập biên bản về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất hiện đang tranh chấp, theo biên bản thể hiện ranh giới thửa đất hiện tại là 03 trụ xi măng, phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do ông T canh tác, quản lý và sử dụng, bờ ranh thửa đất vẫn còn nguyên vẹn, biên bản được nhiều người dân sống xung quanh biết rõ nguồn gốc đất cùng xác nhận và cho biết từ trước đến nay giữa các chủ cũ của 02 thửa đất không có tranh chấp, sau khi ông M chuyển nhượng đất cho ông P thì mới xảy ra tranh chấp. Biên bản này phù hợp với lời khai của các ông Võ Văn L, ông Huỳnh Văn B, theo biên bản lấy lời khai cùng ngày 22/11/2019, phù hợp với hiện trạng đất mà ông T đang quản lý, sử dụng theo Biên bản thẩm định của Tòa án ngày 01/3/2019 và ngày 06/11/2019. Như vậy, nếu chỉ căn cứ vào hình thể thửa đất thỏa thuận trên hợp đồng đặt cọc và hình thể trên GCNQSDĐ là không đủ cơ sở để thuyết phục, thiếu độ chính xác nhất định. Trong khi đó, hiện trạng sử dụng đất của ông T được người dân địa phương xác nhận từ trước đến nay không thay đổi, trên phần đất tranh chấp trước giờ đều do ông T canh tác, sử dụng trồng chuối, dừa cách nay cũng hơn 10 năm; cả ông M và ông P đều không sử dụng phần đất này; hiện trạng thực tế sử dụng đất ổn định trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp giữa các chủ đất cũ. Diện tích đất của ông P và ông T đều thiếu so với giấy CNQSDĐ, ông P và ông T đều xác nhận khi nhận chuyển nhượng và cấp giấy CNQSDĐ đều không có đo đạc thực tế. Điều này phù hợp với hồ sơ cấp đất ban đầu của 2 thửa đất 186, 188 vào năm 1996, cấp đại trà chỉ dựa trên trích lục bản đồ địa chính, không được kiểm tra đo đạc thực tế. Vì vậy, không thể căn cứ diện tích theo giấy CNQSDĐ và hình thể thửa đất 186 có 05 cạnh theo GCNQSDĐ ông P là chứng cứ duy nhất làm căn cứ cho việc giải quyết tranh chấp để xác định ông T có hành vi lấn chiếm đất trong quá trình sử dụng. Xét phần đất tranh chấp, ông T được người dân địa phương xác nhận từ trước đến nay không thay đổi, trên phần đất tranh chấp trước giờ đều do ông T canh tác, sử dụng trồng chuối, dừa cách nay cũng hơn 10 năm; cả ông M và ông

P đều không sử dụng phần đất này; hiện trạng thực tế sử dụng đất ổn định trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp giữa các chủ đất cũ. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải trả lại cho ông P diện tích đất lấn chiếm thuộc 1 phần khu A2, diện tích 20,2m² và 1 phần khu A3, diện tích 38,8m² thuộc một phần thửa đất 186 mà ông T bà H trồng lúa. Vị trí đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04TL – 2019 do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CĐ phê duyệt ngày 18/9/2019 là không có cơ sở để chấp nhận nên bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Phần diện tích đất còn lại của khu A2, A3 ông T bà H trồng dừa, chuối ông P đồng ý cho ông T, bà H được tiếp tục sử dụng và đăng ký kê khai để được đứng tên giấy **CNQSDD** nên ghi nhận.

[3.4] Quá trình Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ông P chỉ vị trí tranh chấp mà ông P cho rằng đất của ông P bị ông T, bà H chiếm sử dụng có vị trí tại khu B1, diện tích 7.1m² và vị trí tại khu B2, diện tích 31m² thuộc một phần thửa đất 188 nhưng ông P đã tự nguyện rút lại yêu cầu, không tranh chấp với ông T, bà H trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông P cũng xác định ông P không tranh chấp nên Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CĐ đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Như vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CĐ là có căn cứ. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Ông P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bị bác yêu cầu là 3.990.000 đồng (57m² x 1.400.000đồng x 5%), được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001765 ngày 08/10/2019 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000729 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CĐ, ông P còn phải nộp tiếp 3.390.000 đồng.

[4.2] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 13.900.000 đồng, ông P phải chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

[5] Về quyền, thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 98, Điều 99, khoản 1 Điều 166, khoản 1 và 2 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 Nghị quyết số 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh P về việc yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải trả lại cho ông P diện tích đất lần chiếm thuộc 1 phần khu A2, diện tích 20,2m² và 1 phần khu A3, diện tích 36,8m² thuộc một phần thửa đất 186 mà ông T bà H trồng lúa.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông P: Vợ chồng ông T, bà H được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại của khu A2(16.1m²), A3(3.7m²) mà ông T bà H trồng dừa, chuối được tiếp sử dụng và đứng giấy CNQSDĐ. Vị trí đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04TL – 2019 do công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phúc đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CĐ phê duyệt ngày 18/9/2019 .

Ông P có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích thửa đất 186 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là CNQSDĐ) số CO 144828, số vào sổ cấp GCN: CS 07445 ngày 13/7/2018 cho đúng với thực tế đang sử dụng.

2. Ông Phan Văn T, bà Trà Thị Thu H được tiếp tục sử dụng tổng diện tích đất 76.8m² có vị trí thuộc khu A2,A3 theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2019 của Công ty TNHH đo đạc Nh đất Hưng Phú được Văn phòng đăng ký đất đai huyện CĐ duyệt ngày 18/9/2019 và được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai ,đăng ký, thực hiện nghĩa vụ với Nh nước để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất nêu trên cho phù hợp thực sử dụng và được Tòa án xác định theo khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Phan Văn T, bà Trà Thị Thu H đối với khu B1 diện tích 7,1m² và khu B2 diện tích 31m² .

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí: Ông P phải nộp 3.990.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001765 ngày 08/10/2019 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000729

ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CĐ, ông P còn phải nộp tiếp 3.390.000 đồng án phí.

4.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 13.900.000 đồng, ông P phải chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

4. Về quyền, thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh LA;
- VKSND huyện CĐ;
- Chi cục THADS huyện CĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa

