

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 19/2017/DS-ST

Ngày: 20-9-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Long

Bà Nguyễn Thị Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Thúy Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2016/TLST-DS ngày 06/12/2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2017/QĐXX-ST, ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1930; Cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Tuyết M1, sinh năm 1960; Cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2015), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị S1 (Chín B), sinh năm 1937; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Đoàn Văn T1 (Ba Thương) (Con bà S1), sinh năm 1958; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đoàn Thị H1 (Con bà S1), sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện

theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017, ngày 30/8/2017), có mặt.

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

3.1. Ông Đoàn Công M2 (Con ông Đ), sinh năm 1953; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Ông Đoàn Kim V (Con ông Đ), sinh năm 1957; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Bà Đoàn Thị Tuyết M1 (Con ông Đ), sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

3.4. Ông Đoàn Thế T2 (Con ông Đ), sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Bà Đoàn Thị Bích T3 (Con ông Đ), sinh năm 1968; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M2, ông V, ông T2, bà T3: Bà Đoàn Thị Tuyết M1, sinh năm 1960; Cư trú tại: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của ông M2, ông V, ông T2, bà T3 (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2015), có mặt.

3.6. Bà Đoàn Thị Tuyết H2 (Con ông Đ), sinh năm 1962; Cư trú tại: Đường Phó Cơ Đ, khóm H, phường G, thành phố K, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Tuyết H2: Anh Nguyễn Đoàn Bá D, sinh năm 1988; Cư trú tại: Đường Phó Cơ Đ, khóm H, phường G, thành phố K, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của bà H2 (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2015), có mặt.

3.7. Bà Đoàn Thị H1 (Con bà S1), sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

3.8. Ông Đoàn Thanh S2 (Con bà S1), sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.9. Bà Đoàn Văn S3 (Con bà S1), sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.10. Bà Trần Thị Ánh H3 (Vợ ông S2), sinh năm 1968; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.11. Bà Trần Thị Thu H4 (Vợ ông T1), sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan S2, S3, Ánh H3, H4: Bà Đoàn Thị H1 (Con bà S1), sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của S2, S3, Ánh

H3, H4 (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017, ngày 05/9/2017), có mặt.

3.12. Bà Đoàn Thị B (Con bà S1), sinh năm 1957; Cư trú tại: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

3.13. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ cơ quan: đường Phạm Thái B, phường L, thành phố K, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt. (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2017)

3.14. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2015 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Nguyễn Thị Tuyết M1 đại diện trình bày: Thửa đất số 97, diện tích 633m² tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, do Văn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 30/6/1995. Năm 2007 thì bà H chết không để lại di chúc. Ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 97 giáp ranh với các thửa đất 94 và 96 của hộ bà Trần Thị S1. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà S1 đã lấn ranh sang thửa 97 của ông Đ với diện tích 27,8m². Trên diện tích đất tranh chấp có 03 cây bưởi, 03 cây cao, 01 cây mai kiểng, 01 cây tứ quý của gia đình bà S1 trồng vào năm 2000, hàng rào trụ BTCT do bà S1 xây dựng vào tháng 6/2014; một phần nhà bếp của quán ăn do ông Đoàn Thanh S2 và Trần Thị Ánh H3 xây dựng vào năm 2015. Khi bà S1 xây dựng hàng rào, ông Đ có trình báo chính quyền địa phương lập biên bản và bà S1 có cam kết nếu sau này Tòa án xác định đất tranh chấp là của nguyên đơn thì hộ gia đình bà S1 chấp nhận tháo dỡ di dời các cây trồng và công trình phụ trên đất.

Ông Đ có bà M1 đại diện khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà S1 trả lại cho ông Đ phần đất đã lấn chiếm là 27,8m² thuộc chiết thửa 97, tọa lạc ấp X, xã Y,

huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Ông Đ yêu cầu bà S1 di dời các cây trồng và công trình phụ trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Đ, ông Đ không đồng ý bồi hoàn các chi phí tháo dỡ, di dời cho bà S1.

Đồng thời ông Đ yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Trần Thị S1 ngày 09/10/2015 theo chương trình VLAP tại thửa số 8 (thửa cũ là 93+94+95+96), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ số 2 cũ), diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Đối với yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Đoàn Văn T1, nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà M1 làm đại diện xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông T1, không yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án.

- Bị đơn Trần Thị S1 có bà Đoàn Thị H1 đại diện trình bày:

Bà S1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Diện tích 641m² đất thuộc thửa 94 loại đất cây ăn quả và diện tích 238m² thuộc thửa 96 loại đất ao do Trần Thị S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 30/6/1995 có vị trí giáp với thửa đất số 97 của ông Đ. Gia đình bà S1 không có lấn chiếm đất của ông Đ nên bà S1 không đồng ý di dời các cây trồng gồm 03 cây bưởi, 03 cây cao, 01 cây mai kiêng, 01 cây tứ quý; hàng rào trụ bê tông cốt thép và một phần căn nhà bếp để trả cho ông Đ 27,8m² đất.

- Bị đơn Đoàn Văn T1 có bà Đoàn Thị H1 đại diện trình bày:

Trên diện tích đất đang tranh chấp có 03 cây bưởi, 03 cây cao, 01 cây mai kiêng, 01 cây tứ quý do ông T1 trồng. Ông T1 không đồng ý di dời cây trồng để trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn ông Đ rút yêu cầu khởi kiện đối với ông T1 thì ông T1 không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị Thu H4 có Đoàn Thị H1 đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn Trần Thị S1 có bà Đoàn Thị H1 làm đại diện trình bày. Bà H4 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị B trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn Trần Thị S1 có bà Đoàn Thị H1 làm đại diện trình bày. Bà B không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn do phần đất tranh chấp

diện tích 27,8m² tại các thửa 94 và 96 thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị S1.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh S2, Đoàn Văn S3, Trần Thị Ánh H3 có Đoàn Thị H1 đại diện trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bị đơn Trần Thị S1 có bà Đoàn Thị H1 làm đại diện trình bày. Các ông, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Tuyết H2 có Nguyễn Đoàn Bá D đại diện trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn có bà M1 đại diện trình bày. Bà H2 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Công M, Đoàn Kim V, Đoàn Thế T2 có Đoàn Thị Tuyết M1 đại diện trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn có bà M1 đại diện trình bày. Ông M, ông V và ông T2 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Bích T3 trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn có bà M1 đại diện trình bày. Bà T3 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:*

Sau khi tỉnh Vĩnh Long thực hiện việc đo đạc đất theo chương trình VLAP, ngày 08/10/2014 hộ bà Trần Thị S1 có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất hợp các thửa 93, 94, 95, 96. Ngày 10/02/2015 Ủy ban nhân dân xã Y xác nhận đồng ý cấp đổi hợp thửa cho hộ bà Trần Thị S1. Ngày 30/06/2015 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Z xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Vì vậy ngày 09/10/2015 Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị S1 thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long không biết có phát sinh tranh chấp ranh đất giữa hộ ông Đoàn Văn Đ với hộ Trần Thị S1 được Ủy ban nhân dân xã Y hòa giải hai lần nhưng không thành. Tuy nhiên việc cấp đổi lại giấy cho hộ bà Trần Thị S1 trong thời gian đất có tranh chấp là không đúng quy

định của pháp luật về đất đai. Do đó Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long không có ý kiến về việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Trần Thị S1.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Đoàn Thị Tuyết M1 đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S1 trả lại cho gia đình ông Đ phần đất đã lấn chiếm là $27,8m^2$ thuộc chiết thửa 97, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu bà S1 di dời các cây trồng và công trình phụ trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Đ; ông Đ không đồng ý bồi hoàn các chi phí tháo dỡ và di dời tài sản, cây trồng cho hộ bà S1; Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho hộ bà S1 ở thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích $1.366m^2$ tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Đoàn Thị Tuyết M1 làm đại diện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với Đoàn Văn T1 tại thửa 1996 tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn Trần Thị S1 có bà Đoàn Thị H1 đại diện không đồng ý trả cho ông Đ $27,8m^2$ đất. Bà S1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho gia đình bà S1 được tiếp tục sử dụng $27,8m^2$ đất.

Bị đơn Đoàn Văn T1 có bà Đoàn Thị H1 đại diện đồng ý về việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp tại thửa 1996. Ông T1 không đồng ý trả cho ông Đ $27,8m^2$ đất đang tranh chấp. Ông T1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho gia đình bà S1 được tiếp tục sử dụng $27,8m^2$ đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị B không đồng ý trả cho ông Đ $27,8m^2$ đất. Bà B yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho gia đình bà S1 được tiếp tục sử dụng $27,8m^2$ đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh S2, Đoàn Văn S3, Trần Thị Ánh H3, Trần Thị Thu H4 có Đoàn Thị H1 đại diện không đồng ý trả cho ông Đ $27,8m^2$ đất. Yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho gia đình bà S1 được tiếp tục sử dụng $27,8m^2$ đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Công M, Đoàn Kim V , Đoàn Thế T2 có Đoàn Thị Tuyết M1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn có

bà M1 đại diện trình bày. Ông M, ông V và ông T2 không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Tuyết H2 có Nguyễn Đoàn Bá D đại diện thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bà S1 trả lại cho ông Đ 27,8m² đất.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Bích T3 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bà S1 trả lại cho ông Đ 27,8m² đất.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay là đúng quy định tại Điều 48 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Việc xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thời gian gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử là đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; Hội đồng xét xử thực hiện việc xét xử tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật; người tham gia tố tụng có mặt đủ và có chấp hành đúng pháp luật quy định về việc tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc khởi kiện đòi bà Trần Thị S1 trả 27,8m² đất. Buộc hộ gia đình bà S1 trả cho ông Đ trị giá thành tiền của 27,8m² đất bằng 27.800.000đồng. công nhận cho bà S1 được tiếp tục sử dụng 27,8m² đất thuộc chiết thừa 97; đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 09/10/2015 cho hộ bà Trần Thị S1 tại thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long; buộc bà Trần Thị S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Đoàn Văn Đ khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn Trần Thị S1 diện tích 27,8m² đất tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Trên diện tích đất tranh chấp có các cây trồng và tài sản, vật kiến trúc của gia đình bà S1 đang sử dụng. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Trần Thị S1 vào ngày 09/10/2015 đối với thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long có gắn diện tích đất đang tranh chấp. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Đoàn Thị Tuyết M1 đại diện xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Đoàn Văn T1 tại thửa đất số 1996. Bị đơn Đoàn Văn T1 có bà Đoàn Thị H1 đại diện đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố. Do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đoàn Văn T1.

[2] Về nội dung khởi kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S1 trả lại cho gia đình ông Đ phần đất đã lấn chiếm là 27,8m² thuộc chiết thửa 97, tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu bà S1 di dời các cây trồng và công trình phụ trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Đ; ông Đ không đồng ý bồi hoàn các chi phí tháo dỡ và di dời tài sản, cây trồng cho hộ bà S1; Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long đã cấp cho hộ bà S1 ở thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Thừa đất số 97 tờ bản đồ số 2, diện tích 633m² tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long do Văn Thị H vợ ông Đoàn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 30/6/1995. Năm 2007 thì bà H chết không để lại di chúc. Ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng thừa đất 97 đến năm 2014 phát sinh tranh chấp với bà S1.

Đối với thừa đất số 94, 96 do bà Trần Thị S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 30/6/1995. Đến năm 2014 khi thực hiện đo đạc theo chương trình VLAP hộ bà S1 làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hợp các thửa đất 93, 94, 95, 96 và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị S1 do hợp các thửa 93, 94, 95, 96 thành thửa mới số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm vào ngày 09/10/2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ năm 1975 đến nay, gia đình ông Đ sử dụng thừa đất 97 và gia đình bà S1 sử dụng thừa đất 94+96 không có đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới. Năm 2005 và năm 2008 hai gia đình có thỏa thuận cắm trụ ranh nhưng không có lập biên bản xác định ranh giới. Năm 2014 khi Nhà nước thực hiện đo đạc tổng thể theo chương trình đo đạc VLAP của tỉnh Vĩnh Long, gia đình bà S1 chỉ ranh đo đạc các thửa đất 93, 94, 95, 96 nhưng ông Đoàn Văn Đ không có chứng kiến và không có ký giáp ranh với bà Trần Thị S1.

Tại Văn bản số 175/STNMT ngày 19/01/2017 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Bút lục 294) đã xác định việc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị S1 ngày 09/10/2015 tại thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long theo đơn đề nghị ngày 08/10/2014 cấp đổi do hợp các thửa đất 93, 94, 95, 96 của hộ bà Trần Thị S1 trong thời gian đã có phát sinh tranh chấp đất với ông Đoàn Văn Đ được Ủy ban nhân xã Y hòa giải ngày 24/7/2014 nhưng không thành cho nên việc cấp lại, cấp đổi là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai và Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đoàn Văn Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Trần Thị S1 thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long vào ngày 09/10/2015.

[2.2] Tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/3/2016 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã xác định hiện trạng sử dụng đất của ông Đoàn Văn Đ tại thửa 97 là 638,7m² đất. So sánh diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thì thửa đất số 97 của ông Đ bị giảm 17,1m² đất. Do đặc hiện trạng sử dụng đất của bà Trần Thị S1 đang sử dụng tại thửa 94+96 có diện tích là 986,8m². So sánh diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thì thửa 94+96 tăng 80.0m² đất. Nguyên nhân của việc tăng giảm diện tích của hai bên là do các chủ sử dụng đất xác định lại ranh đất theo hiện trạng sử dụng và do hai phương pháp đo vẽ và tính diện tích khác nhau, đối với thửa 97 có thêm nguyên nhân là do mở đường.

Theo xác định của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Z, tỉnh Vĩnh Long thì phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích là 37,1m² đất có 27,8m² đất thuộc thửa 97 do Văn Thị H (vợ ông Đ) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 9,3m² đất thuộc thửa 94+96 do Trần Thị S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ có bà M1 là đại diện khởi kiện đòi bà S1 trả lại cho ông Đ 27,8m² đất là có cơ sở. Tuy nhiên xét hiện trạng trên diện tích 27,8m² có hàng rào trụ bê tông cốt thép + lưới B40 do bà S1 xây dựng năm 2014 và một phần nhà bếp diện tích 2,6m² có kết cấu khung liền kề, cột thép phi 90, mái lợp tole, nền láng xi măng, không trần do gia đình bà S1 xây dựng vào năm 2015, ngoài ra trên diện tích 27,8m² còn có các cây trồng do gia đình bà S1 trồng gồm 03 cây cau, 03 cây bưởi và 01 cây hoa sứ. Nguyên đơn có bà M1 làm đại diện yêu cầu bà S1 tháo dỡ và di dời hàng rào, một phần nhà bếp và di dời các cây trồng để trả lại đất và không chấp nhận bồi hoàn giá trị tài sản hoặc hỗ trợ chi phí di dời.

Xét tài sản hàng rào trụ BTCT + lưới B40 có thể tháo dỡ nhưng bị hư hỏng không thể sử dụng lại được; việc tháo dỡ một phần căn nhà bếp diện tích $2,6m^2$ của gia đình bà S1 cũng sẽ ảnh hưởng đến phần căn nhà còn lại không đảm bảo việc sử dụng. Hơn nữa diện tích đất tranh chấp nhỏ, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất còn lại của ông Đ. Tại phiên tòa, bà Mai đại diện nguyên đơn yêu cầu bà S1 tháo dỡ hàng rào trả lại đất, để gia đình ông Đ xây dựng lại hàng rào làm ranh chung của hai bên. Như vậy mục đích của nguyên đơn ông Đ khởi kiện nhằm xác định ranh giới giữa các bất động sản và dựng cột mốc giới và làm hàng rào ngăn cách giữa các bất động sản theo quy định tại Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó nên giữ nguyên hiện trạng cho bà S1 được sử dụng $27,8m^2$ đất có gắn hàng rào trụ BTCT + lưới B40 và một phần căn nhà bếp diện tích $2,6m^2$ có kết cấu khung liên kết, cột thép phi 90, mái lợp tole, nền láng xi măng, không trần và các cây trồng trên đất. Buộc bà S1 có trách nhiệm trả cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất của $27,8m^2$ đất theo giá thị trường tại địa phương có cùng vị trí đất tranh chấp là có căn cứ. Tại biên bản định giá tài sản ngày 04/01/2016 (BL 106) đã xác định giá đất vườn tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long có giá là $50.000đ/m^2$ đất. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đ có bà M1 làm đại diện cho rằng giá đất chuyển nhượng thực tế tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long có giá từ $1.000.000đ$ đến $2.000.000đ/m^2$ đất. Bị đơn S1 có bà H1 làm đại diện cho rằng giá đất chuyển nhượng thực tế tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long là $1.000.000đ/m^2$ đất. Các đương sự không có yêu cầu định giá lại giá đất thị trường và cũng không xuất trình chứng cứ để chứng M2 về tính hợp pháp của giá đất đã trình bày.

Do đó chấp nhận giá đất $1.000.000đ/m^2$ để buộc bà S1 trả cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất của $27,8m^2$ đất thành tiền là $27.800.000đ$. Công nhận cho bà Trần Thị S1 được sử dụng $27,8m^2$ đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 97-2 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long và được quyền sở hữu hàng rào trụ BTCT + lưới B40 và một phần căn nhà bếp diện tích $2,6m^2$ có kết cấu khung liên kết, cột thép phi 90, mái lợp tole, nền láng xi măng, không trần, các cây trồng gồm 03 cây cau, 03 cây bưởi và 01 cây hoa sứ gắn trên diện tích $27,8m^2$ đất.

[3] Về án phí, chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Trần Thị S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án và phải chịu chi phí định giá theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 5 Điều 98, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đoàn Văn T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Đoàn Thị Tuyết M1 làm đại diện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Trần Thị S1 vào ngày 09/10/2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho hộ bà Trần Thị S1 thửa số 8 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.366m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long vào ngày 09/10/2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Văn Đ có bà Đoàn Thị Tuyết M1 làm đại diện về việc đòi bà Trần Thị S1 27,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 97-2 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.1. Buộc bà Trần Thị S1 trả cho ông Đoàn Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất của 27,8m² đất thành tiền là 27.800.000đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

3.2. Công nhận cho bà Trần Thị S1 được sử dụng 27,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 97-2 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long và được quyền sở hữu hàng rào trụ BTCT + lưới B40 và một phần căn nhà bếp diện tích 2,6m² có kết cấu khung liền kề, cột thép phi 90, mái lợp tônle, nền láng xi măng, không trần, các cây trồng gồm 03 cây cau, 03 cây bưởi và 01 cây hoa sứ gắn trên diện tích 27,8m² đất.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất)

4. Về án phí và chi phí khảo sát, đo đạc và định giá, thẩm định:

4.1. Về án phí: Buộc bà Trần Thị S1 phải nộp 1.390.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 400.000đồng (Bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0003992 ngày 27/10/2015, số 0000148 ngày 17/10/2016 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Long Hồ.

4.2. Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, thẩm định:

Buộc bà Trần Thị S1 phải nộp 6.446.500đồng (Sáu triệu bốn trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm đồng) chi phí khảo sát, đo đạc định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Để hoàn trả lại cho nguyên đơn Đoàn Văn Đ.

5. Về trách nhiệm do chậm thi hành án: Kể từ ngày ông Đoàn Văn Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Trần Thị S1 chưa thi hành án thì hàng tháng bà Trần Thị S1 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Án xử công khai các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- TANDCC: 01;
- VKSVL: 02;
- Chánh án: 01;
- THA DS tỉnh VL: 01;
- Đ/s: 18;
- Lưu hồ sơ vụ án: 08.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trần Thị Thúy Hồng