TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CL
TỈNH BT

Số: 144/DS-ST
Ngày: 29-10-2019
V/v tranh chấp QSDĐ
và yêu cầu BTTHNHĐ.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Lom.

2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lệ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 05 năm 2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Hữu C, sinh năm 1952; Cùng địa chỉ: ấp C, xã PP, huyện CL, tỉnh BT (Bà Nguyễn Hữu C ủy quyền cho ông Đỗ Minh H).

2. Bị đơn: - Ông Võ Tấn T, sinh năm 1946; địa chỉ: 442, đường PXL, P2, quận PN, TP. HCM (Ông Võ Tấn T ủy quyền cho ông Võ Phú L, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp C, xã PP, huyện CL, tỉnh BT).

- Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1958 và bà Đỗ Mỹ Ch, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: ấp C, xã PP, huyện CL, tỉnh BT.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Phú L, sinh năm 1967 và bà Lê Hồng V, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: ấp C, xã PP, huyện CL, tỉnh BT (Bà Lê Hồng V ủy quyền cho ông Võ Phú L).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Phú L: Bà Trần Thị Bích Th - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước BT.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Arigbank) - Chi nhánh huyện CL - do ông Phan Hà Thanh M - P. GĐ làm đại diện theo ủy quyền.

Tất cả có mặt tại phiên tòa. Riêng Agribank - Chi nhánh huyện CL có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Minh H trình bày: Ông Đỗ Minh H và bà Nguyễn Hữu C được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 2246, 2497, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 351, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp C, xã PP huyện CL, tỉnh BT. Khi đo đạc VLAP, phần đất của ông bà có hướng Tây giáp với thửa 328 của ông Hồ Văn H1, bà Đỗ Mỹ Ch, ông H1 bà Ch lấn chiếm qua phần đất của ông diện tích 37,1m^2 và hướng Nam giáp với thửa 370 của ông Võ Tấn T, ông T cũng lấn chiếm qua phần đất của ông diện tích 7m^2. Vì vậy, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1, bà Ch trả lại ông bà phần đất lấn chiếm có diện tích 37,1m^2 và buộc ông T trả cho ông bà phần đất lấn chiếm có diện tích 7m^2 như ông đã chỉ ranh theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc.

Sau khi Tòa án giải quyết ranh đất, nếu hàng cây cây nhạc ngựa (cây ván ngựa) nằm trên phần đất của nguyên đơn mà bị đơn đã đốn thì ông yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là 1.500.000đồng/03 cây, còn nếu phần cây nhạc ngựa nằm trên phần đất của bị đơn thì ông không có ý kiến gì, nhưng tại phiên tòa, ông H thay đổi yêu cầu là chỉ yêu cầu ông H1, bà Ch bồi thường 600.000đ và giao trả 06 đoạn cây ván ngựa có chiều dài khoảng 3m đến trước cửa nhà của ông H, ông H không cần qui định kính thước cụ thể cây ván ngựa thế nào. Đồng thời, ông cam kết không khiếu nại về sau và cũng không yêu cầu thi hành án.

Bị đơn ông Hồ Văn H1 và bà Đỗ Mỹ Ch trình bày: Phần đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 11 của ông bà là do ông bà mua lại của ông Võ Phú L và được cấp đúng theo qui định của pháp luật nên ông bà đề nghị Tòa căn cứ vào kết quả đo đạc VLAP và chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết theo qui định. Đối với yêu cầu bồi thường cây thì để vui vẻ lẫn nhau ông H1, bà Ch đồng ý hổ trợ cho ông H, bà C là 600.000đ (các cây ván ngựa do ông bà tự đốn) và giao trả 06 đoạn cây ván ngựa về trước cửa nhà ông H theo yêu cầu của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Tấn T là ông Võ Phú L trình bày: Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông H vì phần đất thuộc thửa 370 của ba ông là ông Võ Tấn T được nhà nước cấp đúng theo qui định pháp luật nên đề nghị Tòa căn cứ vào kết quả đo đạc VLAP và chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết theo qui định.

Ngân hàng Arigbank Chi nhánh huyện CL có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt không yêu cầu gì về hợp đồng tín dụng của Ngân hàng với ông H1 gì chưa hết hạn hợp đồng.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân huyện CL:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng qui định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 203 Luất đất đai 2013, Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh H theo hồ sơ đo đạc Vlap thể hiện. Riêng còn 03 cây ván ngựa mà bị đơn đã đốn, tại phiên tòa các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông H, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn ông H1, bà Ch, ông T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 37.1m^2 và 7m^2, thuộc các thửa 328, 351, 370, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp C, xã PP, huyện CL, tỉnh BT và yêu cầu bồi thường thiệt hại huê lợi trên đất do bị đơn tự ý chặt nên đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai; Điều 175, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngân hàng Arigbank Chi nhánh huyện CL có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng theo qui định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông H tranh chấp với ông H1, bà Ch cho rằng ông H1, bà Ch sử dụng phần đất thuộc thửa 328 đã lấn ranh qua phần đất của ông H (thuộc thửa 351) có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 37,1m^2. Còn ông H1 thì yêu cầu Tòa căn cứ vào kết quả Vlap để giải quyết, nhưng nại rằng thửa đất 351 của ông H lấn sang phần đất của ông H1 là 15,8m^2. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi và kết quả đo đạc thực tế thì diện tích thửa 351 của ông H, bà C hiện sử dụng là 1.432,4m^2, thiếu 15,8m^2 so với diện tích 1.448.2m^2 được cấp, diện tích đất ông H1, bà Ch sử dụng là 2.485,3m^2, thiếu

37,1m^2 so với diện tích 2.522,4m^2 được cấp, tổng phần ranh đất đang tranh chấp có diện tích là 46,9m^2.

[2.2] Xét thấy, phần đất thuộc thửa 2246, 2497, tờ bản đồ số 03 theo hồ sơ địa chính lập năm 1990 được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Đỗ Minh H vào ngày 07/5/2003, diện tích 1.453m^2 có nguồn gốc của bà Đống Thị Vĩ hợp thức hóa cho ông H gồm hai thửa 1106, 2246. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H thì phần đất ông H được cấp sổ đỏ theo thửa gốc là thửa 2246, 2497 có diện tích 1.453m^2 và được cấp đổi theo hồ sơ VLAP thành thửa 351, có diện tích 1.448,2m^2(diện tích chênh lệch khoảng 5m^2), nhưng sự việc cấp đổi hoàn tất là do ông H thừa nhận chính ông đã cắm mốc ranh xác định ranh giới giữa ông với ông H1 trước để đơn vị thi công tiến hành đo đạc và ông cũng là người trực tiếp ký tên vào đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2011 đồng ý với diện tích thực tế sử dụng là 1.448,2m^2.

Còn phần đất thuộc thửa 328 của ông H1, bà Ch nhận chuyển nhượng của ông Võ Phú L tuy có sự chệnh lệch diện tích theo kết quả đo đạc thực tế và hồ sơ đo VLAP là 37,1m^2, nhưng ông H1 bà Ch cũng đồng ý với kết quả đo Vlap làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 15,8m^2 trong phần đất tranh chấp còn thiếu của ông H thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà C; còn phần đất tranh chấp có diện tích 37,1m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông H1, bà Ch là phù hợp hiện trạng sử dụng đất theo hồ sơ địa chính được cấp lần đầu và cũng phù hợp với việc cấp đổi theo hồ sơ Vlap.

[2.3] Đối với phần đất đang tranh chấp giữa ông H với ông T có diện tích 07m^2 và nại rằng phần đất này của ông còn sót bộ chưa cấp cho ông. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thực tế phần đất thuộc thửa 351 ông H được cấp đã đủ diện tích mà ông đề nghị cấp đổi theo hồ sơ VLAP là 1.448,2m^2 phù hợp với thực tế và hình thể thửa đất của ông. Đồng thời, tại phiên tòa chính ông H đã thừa nhận phần đất tam giác có diện tích 7m^2 ông đang tranh chấp với ông T không nằm trong thửa đất của bà Đống Thị Vĩ bán cho ông và ông cũng không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2003, kể cả khi VLAP cấp đổi phần đất này cho ông T (thuộc một phần thửa 370), ông cũng không khiếu nại chứng tỏ ông H đã chấp nhận với kết quả đo Vlap. Mặc khác, theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc có cạnh hướng Đông giáp rạch dài 20,95m + 7,20m + 7,67m = 35,82m và theo bản trích lục bản đồ địa chính năm 2003 cạnh hướng Đông giáp rạch có đoạn dài 17,50m + 18m = 35,5m; hướng Nam theo hồ sơ mô tả kết quả đo thực tế 0,9m + 45,37m + 5,33m = 51,6m so với hồ sơ cấp lần đầu của ông H năm 2003 là 49,5m. Cho thấy, hiện trạng đất ông H đang sử dụng cạnh hướng Đông tăng 0,32m; cạnh hướng Nam tăng 2,1m, mà diện tích 07m^2 đất tranh chấp không nằm trong sổ đỏ của ông H. Do đó, ông H yêu cầu ông T trả lại ông phần đất có diện tích 07m^2, thuộc thửa 370 do ông Võ Văn T đứng chủ quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với số cây trồng trên phần đất tranh chấp theo biên bản xác minh ngày 29/10/2019 nhận thấy, trên phần đất thuộc thửa 351 tách, diện tích

15,8m^2, có 14 cây ván ngựa, 01 cây nhãn, 01 cây dừa và 03 gốc ván ngựa đã bị đốn thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Còn số cây trên diện tích 37,1m^2 có 03 cây sầu riêng, 01 cây mít thuộc quyền sử dụng đất của ông H1, bà Ch. Do đó, ông H chỉ yêu cầu ông H1 bồi thường 03 ván ngựa do ông H1 đốn. Tại phiên tòa, ông H và ông H1, bà Ch tự nguyện thỏa thuận với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận: "ông H1, bà Ch sẽ bồi thường cho ông H, bà C 600.000đ và giao trả 06 đoạn cây ván ngựa có chiều dài khoảng 3m đến trước cửa nhà của ông H, ông H không cần qui định kính thước cụ thể cây ván ngựa thế nào. Đồng thời, ông H cam kết không khiếu nại về sau (nếu ông H1, bà Ch có giao 06 đoạn cây nêu trên không đúng kích thước) và ông H cũng không yêu cầu thi hành án". Xét thấy, việc thỏa thuận giữa ông H với ông H1 là tự nguyện, không trái pháp luật nên ghi nhận.

Từ những cơ sở trên cho thấy yêu cầu của nguyên đơn và lời đề nghị của VKS là có một phần cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H, bà C thuộc diện được miễn tiền án phí theo qui định tại Điều 12 Nghị quyết 326, ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14. Ngoài ra, các đương sự còn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo qui định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai; Điều 175, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông H1, bà Ch trả lại ông phần đất lấn ranh có diện tích 15.8m^2.

Ranh đất thuộc thửa 351, tờ bản đồ số 11 của ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Hữu C với phần đất thuộc thửa 328, tờ bản đồ đồ số 11 của ông Hồ Văn H1, bà Đỗ Mỹ Ch được xác định là từ điểm 3 đến điểm 5.

(Có sơ đồ mô tả kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông H, bà C) về việc yêu cầu ông T trả lại ông phần đất lấn ranh có diện tích 7m^2.

Ranh đất thuộc thửa 351, tờ bản đồ số 11 của ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Hữu C với phần đất thuộc thửa 370, tờ bản đồ đồ số 11 của ông Võ Tấn T được xác định là từ điểm 6 đến điểm 7.

(Có sơ đồ mô tả kèm theo).

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau: Ông H1, bà Ch đồng ý liên đới bồi thường cho ông H, bà C 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

Ghi nhận việc ông H1, bà Ch đồng ý giao trả cho ông H, bà C 06 đoạn cây ván ngựa có chiều dài khoảng 3m đến nhà ông H và ông H cam kết không yêu cầu thi hành án đối với phần này.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Hữu C phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ đồng, nhưng ông H, bà C thuộc diện được miễn tiền án phí theo qui định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông bà không phải nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Hữu C số tiền 300.000đồng mà ông bà nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0017588 ngày 06/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Buộc ông Hồ Văn H1 bà Đỗ Mỹ Ch phải liên đới nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Về lệ phí:

Buộc ông Đỗ Minh H, bà Nguyễn Hữu C có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và thu thập chứng cứ là 2.850.000đồng. Phần này ông H đã nộp đủ.

Buộc ông Hồ Văn H1, bà Đỗ Mỹ Ch liên đới trả lại cho ông Đỗ Minh H chi phí đo đạc, định giá tài sản là 835.000đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/10/2019) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh BT xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6,7,7a 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND huyện CL;*
- *Chi cục T.H.ADS huyện CL;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA+VP.*

LÊ THỊ THÚY HẰNG