

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 251/2024/DS-ST

Ngày 16 – 8 – 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Sĩ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Dân

Ông Trịnh Anh Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thúy Kiều – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Quách Quang Bảo - Kiểm sát viên .

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 791/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 583/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự :

Nguyên đơn : Bà Hồ Thị Thúy H, sinh năm 1967 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1966; Cùng địa chỉ: Ấp Xóm Chùa, xã A, thành phố B, tỉnh C. Có mặt.

Bị đơn : Ông Quách Văn T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 4, xã D, thành phố B, tỉnh C. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Bà Lâm Thị M, sinh năm : 1965; Địa chỉ: Ấp 4, xã D, thành phố B, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mũi : Ông Quách Văn T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 4, xã D, thành phố B, tỉnh D. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

-**Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Thúy H trình bày:** Vợ chồng ông bà có 02 thửa đất liền kề nhau tọa lạc tại ấp 3, xã D, thành B, thửa số 1 do bà H được thừa kế của cha mẹ ruột là ông Hồ Đại Kh và bà Huỳnh Thị B (đã chết), thửa số 2 do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng lại của bà Đoàn Thị Ng. Tổng diện tích hai thửa là 12.558m². Thửa số 1 có tờ bản đồ số 6, thửa số 125, đất trồng lúa, diện tích 7.358m² được cấp giấy CNQSD đất ngày 10/7/2003 đứng tên Hồ Đại Kh, Huỳnh Thị

B (chưa sang tên cho ông bà). Thửa số 2 đứng tên Nguyễn Văn L, Hồ Thị Thúy H, diện tích 5.200m², tờ bản đồ số 6, thửa 049, đất trồng lúa đã được UBND Tp Cà Mau cấp GCNQSD đất ngày 18/8/2003.

Từ năm 2018 cho đến nay thì ông bà cho ông Nguyễn Cà Ph thuê 2 phần đất nêu trên, hai thửa đất của ông bà có 2 cạnh giáp với ông Quách Văn T (thửa 126) và có bờ ranh khoảng 80cm để làm lối đi chung của 02 bên. Cuối năm 2018 thì vợ chồng ông phát hiện ông T đã cặm trụ đá lấn chiếm qua 02 cạnh của 02 phần đất vợ chồng ông với diện tích 118,6m². Trong đó, 01 cạnh ông T lấn 69,9m² của thửa 125, 01 cạnh ông T lấn 48,7m² của thửa 049. Nay ông bà yêu cầu ông Quách Văn T trả lại cho ông, bà phần đất đã lấn chiếm có diện tích 118,6m² tọa lạc ấp 3, xã D, thành phố B.

Bị đơn ông Quách Văn T trình bày: Ông có phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã D thành phố B giáp với 2 cạnh của 2 phần đất ông L, bà H, tổng diện tích 8.800m², khoảng năm 2018 ông đã chuyển nhượng cho ông Quách Văn D phần đất có diện tích ngang 20m, dài 58m là phần đất trên kinh dân quân, cũng năm 2018 ông chuyển nhượng cho ông Trần Hữu T phần đất có tổng diện tích 504,7m² phần đất trên kinh dân quân. Đối với phần đất dưới kinh dân quân là phần đất đang tranh chấp ông không chuyển nhượng cho ai có tổng diện tích là 4.100m². Năm 2018 khi biết ông L cho người khác thuê đất nên ông đã tự cặm 3 trụ đá để xác định ranh, vì phần đất giữa 2 bên có bờ ruộng nên ông căn cứ vào đó mà xác định ranh và cặm trụ đá, và trụ đá tới nay vẫn còn, ông cũng không cặm thêm trụ đá nào như ông L, bà H đã trình bày. Ông xác định ông không lấn đất của ông L, bà H nên ông không đồng ý yêu cầu nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 203 luật đất đai; Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T trả cho ông L, bà H diện tích 69,9m² đất tại thửa 125; không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà H kiện ông T trả diện tích đất 41,3m² tại thửa 49; Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc thẩm định các đương sự chi theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung : Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng : ông T lấn chiếm ranh đất với diện tích 118,6m². Trong đó, 01 cạnh ông T lấn 69,9m² của thửa 125, 01 cạnh ông T lấn 48,7m² của thửa 049 . Nay nguyên đơn yêu cầu T trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên. Tuy nhiên tại phiên Tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu ông T trả lại phần diện tích theo đo đạc thực tế ngày 11/9/2022 tại thửa 49 là 41,3m² và tại thửa 125 là 69,9m² . Xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu diện tích đất thấp hơn so với đơn khởi kiện, đây là quyền định đoạt của đương sự nên chấp

nhận. Đối với ông T thì cho rằng không có lần đất của nguyên đơn nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về chứng cứ tại phiên Tòa, các đương sự không ai cung cấp thêm chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo thủ tục chung được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần diện tích đất ông T được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 5/7/1997 thửa số 0165 có diện tích là 4.100m^2 và thửa 0164 có diện tích là 4.700m^2 tọa lạc tại ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau (nay là ấp 3, xã Tân Xuyên, thành phố Cà Mau). Tuy nhiên, theo diện tích đo đạc thực tế thì phần diện tích đất tại thửa số 0164 nay là thửa 155 có diện tích $3.287,1\text{m}^2$ là thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần diện tích đất này giữa nguyên và bị đơn không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra việc xem xét giải quyết. Đối với thửa đất 0165 (nay là thửa 155) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1997 có diện tích 4.100m^2 , nhưng theo diện tích đo thực tế là $4.413,9\text{m}^2$, trong đó phần diện tích đất bị kinh Dân Quân lỡ bờ là $402,3\text{m}^2$, phần đất hiện còn lại là $4011,6\text{m}^2$. Như vậy, thửa đất này so với diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thừa $313,9\text{m}^2$. Trong khi đó phần diện tích đất của ông L tại thửa số 49 giáp đất ông T diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.200m^2 , theo đo đạc thực tế là $5.223,3\text{m}^2$ nên phần đất này thừa $23,3\text{m}^2$; còn thửa đất số 125 ông L cũng giáp đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.358m^2 , theo đo thực tế có 6.572m^2 còn thiếu 786m^2 . Như vậy, với căn cứ này cho thấy việc ông T lấn đất ông L tại thửa số 125 là cơ sở.

[5] Đối với thửa đất số 49 của ông Lằm giáp ranh đất với ông Tiều, theo đo đạc thực tế thì thừa $23,3\text{m}^2$, còn phía ông Tiều thì theo đo đạc thực tế thì thừa $313,9\text{m}^2$. Xét thấy thửa của các bên bị thiếu và thừa đất so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là do quá trình làm lộ nông thôn và đào kinh Dân Quân, qua thời gian dài sử dụng đất bị sạt lở mà các đương sự đều không hay biết, làm cho các bên không xác định được ranh đất trong quá trình sử dụng nên dẫn đến việc tranh chấp. Vì vậy, để tránh tình trạng tranh chấp kéo dài Hội đồng xét xử thấy rằng cần cộng hai diện tích đất thừa của nguyên và bị đơn lại với nhau rồi chia lại cho mỗi bên $\frac{1}{2}$ sử dụng là phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu ông T trả lại phần đất lấn chiếm tại thửa số 125 với diện tích $69,9\text{m}^2$ và tại thửa 49 là $41,3\text{m}^2$ theo hiện trạng đo vẽ thực tế ngày 14/9/2022 của Công ty TNHH Một thành viên đo đạc Phúc Thành để cho ranh đất được thẳng như trước đây. Xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là ít hơn diện tích đất mà ông Tiều bị thừa là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[7] Về chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ nguyên và bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$, do đó ông Tiều có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L, bà H số tiền $30.751.345đ : 2 = 15.376.672đ$.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do bị đơn đều là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

- Căn cứ Điều 100, 203 Luật đất đai; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Quách Văn T hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thúy H phần diện tích đất 111,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã D, thành phố B. Vị trí tại thửa số 49 là 41,3m²; tại thửa 125 là 69,9m² (theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Công ty TNHH một thành viên đo đạc Phúc Thành ngày 14/9/2022).

- Buộc ông Quách Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Thúy H số tiền chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ là 15.376.672đ.

Kể từ ngày ông L, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Quách Văn T không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch : do ông Tu là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định. Ngày 28/12/2023 ông L, bà H đã dự nộp 300.000đ tại lai 0007864 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

Lương Tiến Sĩ

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,

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

Lương Tiến Sĩ