

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 220/2024/DS-ST

Ngày 09 - 8 - 2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trọng Tâm

2. Bà Trương Ánh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đức Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 425/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lai Tấn Đ**, sinh năm: 1953.

(vắng mặt)

Bà **Phạm Kim D**, sinh năm: 1959.

(có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của ông Lai Tấn Đ (theo văn bản uỷ quyền ngày 05/3/2024, chứng thực ngày 13/3/2024): Bà **Phạm Kim D**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ cư trú: Khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Đình Ch**, sinh năm: 1958.

(có mặt)

Địa chỉ: Khóm Z, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông **Trịnh Công Tr**, sinh năm: 1945.

(vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của bị đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 10/7/2023): Anh **Trịnh Công Đ1**, sinh năm: 1978.

(có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị **Lê Thị M**, sinh năm: 1987. (vắng mặt)

2/ Anh **Trịnh Công Đ2**, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2023, nguyên đơn ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D trình bày và xác định yêu cầu như sau:

Ông Đ, bà D có phần đất trồng lúa thửa số 973, tờ bản đồ số 06, diện tích 201,6m² hiện tọa lạc tại khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số Y 462672 ngày 31/10/2003. Ông Trịnh Công Tr đã xây dựng nhà trên một phần diện tích đất của ông, bà với chiều ngang 4,5m, chiều dài 5,0m, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đ, bà D; phía Tây giáp đường NQ, phía Bắc giáp đất ông Cao Việt Ng, phía Nam giáp đất bà Mai Ngọc H, tổng diện tích khoảng 22m². Ông Đ, bà D yêu cầu ông Tr tháo dỡ kiến trúc trên đất tranh chấp, trả lại ông, bà phần đất lấn chiếm nêu trên với diện tích 22m².

Tại phiên tòa, bà Phạm Kim D (là nguyên đơn và là đại diện hợp pháp của ông Lai Tấn Đ) trình bày và xác định yêu cầu như sau: Phần đất thuộc thửa số 973, tờ bản đồ số 06, diện tích 201,6m² là đất bà và ông Lai Tấn Đ nhận chuyển nhượng của ông Tăng Văn Lg và bà Trần Thị Ch vào năm 2003. Ông Lg bà Ch đã bàn giao đất cho bà và ông Đ quản lý từ năm 2003 đến nay. Do không thường xuyên quản lý đất nên ông Trịnh Công Tr đã sử dụng lấn chiếm phần đất của vợ chồng bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9,3m². Nay bà và ông Đ yêu cầu ông Tr tháo dỡ kiến trúc trên đất tranh chấp, trả lại vợ chồng bà phần đất lấn chiếm với diện tích 9,3m² đất hiện tọa lạc tại khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, anh Trịnh Công Đ1 (đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trịnh Công Tr) trình bày và xác định quan điểm của bị đơn như sau:

Phần đất ông Đ và bà D tranh chấp với ông Trịnh Công Tr là đất ông Tr quản lý, sử dụng, đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận, thể hiện ở mục kê đất đai. Phần diện tích đất ông Trường đang quản lý, sử dụng mà ông Đ, bà D đang tranh chấp với ông Tr là đất có nguồn gốc của ông Tr, ông Tr chưa được cấp quyền sử dụng. Sau khi Nhà nước làm lộ NQ, đến năm 2010 ông Tr bồi đắp, cất nhà ở trên đất. Theo biên bản hòa giải ngày 13/4/2023 tại địa phương thì ông Trg đã thực hiện biên bản, trả lại đất cho ông Đ và bà D xong. Ông Tr không sử dụng lấn chiếm đất ông Đ, bà D nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Vị trí phía Tây thửa đất số 973, tờ bản đồ số 06 hiện tọa lạc tại khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau, Nhà nước đã cấp quyền sử dụng đất cho ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D là giáp với kênh, không giáp đất của ông Trịnh Công Tr. Đại diện hợp pháp của ông Trịnh Công Tr cũng xác định phần đất ông Trịnh Công Tr được Nhà nước cấp quyền sử dụng giáp kênh, không giáp đất ông Đ, bà D. Diện tích đất ông Đ, bà D quản lý thực tế là thiếu so với diện tích đất ông Đ, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng ngày 31/10/2003. Nếu cộng diện tích quản lý thực tế với diện tích đất tranh chấp thì đủ diện tích ông Đ, bà D được cấp quyền sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người đang ở trên đất tranh chấp tháo dỡ kiến trúc xây dựng trên đất tranh chấp, trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 9,3m², có tứ cận như sau: Phía Đông dài 4,5m giáp phần đất còn lại của ông Đ, bà D; phía Tây dài 4,32, giáp vỉa hè đường NQ; phía Nam dài 3,26m giáp đất bà Mai Ngọc H; phía Bắc dài 1,1m giáp đất ông Cao Việt Ng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Cơ quan có thẩm quyền xác định đất tranh chấp do bị đơn kê khai đăng ký. Năm 2003 nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Tăng Văn L và bà Trần Thị Ch nhưng không có đo đạc thực tế đất khi nhận bàn giao đất. Tại biên bản hòa giải ngày 28/7/2017, ông Nguyễn Văn H là chủ sử dụng đất cũ xác định phần đất phía trước (hướng tây) vẫn còn đất ông Tr mới đến lộ NQ. Ông Tr quản lý, sử dụng đất đã lâu, có đăng ký sử dụng với nhà nước và được ghi nhận trên sổ mục kê đất đai. Văn bản số 2028 ngày 14/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C cũng xác định vị trí đất tranh chấp là thửa đất số 53, Nhà nước chưa cấp quyền sử dụng cho ai nên không có căn cứ xác định đất tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Bà Mai Ngọc H có đất liền kề với đất ông Đ, bà D đã khởi kiện ông Trịnh Công Tr, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Kim D và ông Lai Tấn Đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau trình bày quan điểm như sau:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tương đối tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí và chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng dân sự: Ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D khởi kiện ông Trịnh Công Tr, yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm. Do đó, tranh chấp giữa ông Đ và bà D với ông Tr được xác định là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mà cụ thể là tranh chấp quyền sử dụng đất. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường TX, thành phố C nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Trịnh Công Đ2 và chị Lê Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh, chị nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Đ2, chị M theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D cho rằng diện tích đất thuộc thửa số 973, tờ bản đồ số 06 hiện tọa lạc tại khóm A, phường TX, thành phố C, tỉnh Cà Mau ông Đ và bà D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng ngày 31/10/2003 với diện tích 201,6m² nhưng hiện ông, bà chỉ sử dụng đất với diện tích 192,6m² là thiếu so với diện tích đất được cấp. Phần diện tích đất thiếu là do ông Trịnh Công Tr đã sử dụng lấn chiếm với diện tích 9,6m². Do đó yêu cầu ông Tr và người đang ở trên đất tháo dỡ kiến trúc, trả lại ông Đ và bà D phần đất lấn chiếm. Đại diện hợp pháp của ông Trịnh Công Tr trình bày ông Tr xác định ông Tr không sử dụng lấn chiếm đất của ông Đ, bà D. Phần đất ông Tr đang sử dụng mà ông Đ, bà D tranh chấp là đất có nguồn gốc của ông Tr; ông Tr chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng ông Tr có đăng ký sử dụng, được ghi nhận trên sổ kê đất đai. Do không sử dụng lấn chiếm đất của ông Đ và bà D nên ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà D. Hội đồng xét xử xét thấy: Đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 462672 ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 31/10/2003 với bản vẽ trích đo hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Đ, bà D với ông Tr do đơn vị đo đạc phát hành ngày 23/8/2023 thì diện tích đất ông Đ, bà D quản lý thực tế là thiếu 9,0m². Theo bản vẽ trích đo hiện trạng thể hiện chiều dài phía Bắc, chiều ngang phía Đông và chiều ngang phía Tây đất của ông Đ và bà D là đúng kích thước so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, chỉ thiếu chiều dài phía Nam. Điều đó không thể khẳng định vị trí đất tranh chấp là đất của bà D, ông Đ. Tại văn bản số 2028/UBND-TNMT ngày 14/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C đã xác định phần kênh giáp với đất ông Đ, bà D do mở rộng đường giao thông tuyến lộ NQ nên hiện trạng đã được bồi đắp, có việc sử dụng của các hộ dân trên tuyến dẫn đến hiện trạng không còn kênh thủy lợi. Văn bản số 2028 cũng xác định vị trí đất ông Đ, bà D tranh chấp với ông Tr diện tích 9,3m² là đất có vị trí thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 85, phần đất tranh chấp giữa các đương sự chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Từ đó cho thấy đất tranh chấp là đất không thuộc thửa số 973 của bà D và ông Đ. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà D là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhận dân thành phố C đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là chi phí đo đạc đất tranh chấp phục vụ việc xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 6.354.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp với số tiền 5.832.000 đồng. Do yêu cầu của ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D không được chấp nhận nên ông Đ và bà D phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Đ, bà D đã thanh toán chi phí cho đơn vị đo đạc, thẩm định giá nên không xem xét việc hoàn trả.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử xem xét miễn nộp tiền án phí cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 100, 101, 105, 203 của Luật đất đai;
- Căn cứ các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 12, 14, 26, 27 của 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.

1 - Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D về việc yêu cầu ông Trịnh Công Tr tháo dỡ nhà, trả lại ông Đ và bà D phần đất diện tích 9,3m² tọa lạc tại khóm A, phường TX thành phố C, tỉnh Cà Mau, có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 4,5m giáp đất ông Lai Tấn Đ, bà Phạm Kim D; phía Tây cạnh dài 4,32m giáp vỉa hè đường NQ; phía Nam cạnh dài 3,26m giáp phần đất bà Mai Ngọc H tranh chấp với ông Trịnh Công Tr, hiện ông Tr đang sử dụng; phía Bắc cạnh dài 1,1m giáp đất ông Cao Việt Ng (*Theo Trích đo hiện trạng khu đo phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lai Tấn Đ với ông Trịnh Công Tr của Công ty TNHH Phát triển Xanh Việt Nam ký phát hành ngày 23/8/2023*).

2 - Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lai Tấn Đ và bà Phạm Kim D phải chịu. Ông Đ và bà D được miễn nộp tiền án phí nên không phải nộp án phí.

3 - Về quyền kháng cáo: Ông Lai Tấn Đ, bà Phạm Kim D, ông Trịnh Công Tr có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Trịnh Công Đ2 và chị Lê Thị M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Nguyễn Ngọc Hân