

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ M
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 61/2024/DS-ST
Ngày: 16/04/2024.
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 M, TỈNH TIỀN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thuận Thảo**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Võ Quý Quốc**.
- Bà **Nguyễn Thị Ba**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Kim Ngân** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Lễ** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 16 tháng 04 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2020/TLST- DS ngày 23 tháng 06 năm 2020 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐXX-ST ngày 01 tháng 03 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST – DS ngày 28 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà **Lê Thị Tr**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1996 trú tại B, Phường B, TP M, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Lê Thị Tr** (Văn bản ủy quyền số 9569 ngày 21/10/2021). (Có mặt)

- Chị **Lê Thị H**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Anh **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1996 trú tại B, Phường B, TP M, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Lê Thị H** (Văn bản ủy quyền số 5422 ngày 20/4/2023). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh **Lê Phúc T**, sinh năm 1999. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H – Đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Ngọc D trình bày:**

Bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H đứng tên thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 có diện tích 4.526,4 m² tại địa chỉ ấp Thới T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00207 ngày 01/11/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Tr, chị H. Trong đó vị trí mặt tiền (hướng tây) chiều dài 70,75 m² tiếp giáp đường đi công cộng rộng 3,0 m.

Sau khi ông Lê Văn D (chồng của bà Tr, cha của chị H) mất vào năm 2010 thì ông Lê Văn H (là anh em cô cậu họ với chồng bà Tr) nói đất trồng để cho ông H trồng 03 cây dừa, khi nào phía gia đình bà Tr có sử dụng xây dựng gì thì ông H tự đốn bỏ mà không phải bồi thường. Nay bà Tr yêu cầu ông H tự đốn bỏ cây trồng để bà đổ trụ kéo lưới B40 nhưng ông H không tự đốn bỏ mà cho rằng đất tranh chấp là ranh đất của ông còn lại sau khi làm lộ. Hiện trạng thực địa, vị trí nhà đất của bị đơn nằm phía bên kia đường công cộng, không có tiếp giáp ranh đất của bà.

Nay nguyên đơn bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H yêu cầu ông Lê Văn H phải di dời (hoặc đốn bỏ) cây trồng trên đất của nguyên đơn gồm 03 cây dừa (trong đó có 01 cây dừa bị rui tàn) và 01 cây mít. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 26 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H tự nguyện bồi thường cho ông H số tiền là 10.000.000 đồng là chi phí di dời các cây trồng trên đất của bà Tr như đã nêu trên. Thời gian giao số tiền 10.000.000 đồng là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn H trình bày:**

Với yêu cầu của bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H thì ông không đồng ý. Phần đất 26 m² nằm giáp ranh với đường lộ trên đó có trồng 03 cây dừa (trong đó có 01 cây dừa bị rui tàn) và 01 cây mít là của ông. Phần đất này của ông sử dụng trước năm 1975 sau đó ông hiến đất làm đường nên còn lại 26 m² giáp với nương của bà Tr, trước đây ông trồng nhãn rồi chuyển sang trồng mận hiện nay ông trồng 03 cây dừa hơn 10 năm nay. Nếu bà Tr đồng ý sang nhượng lại phần đất 26 m² này thì ông yêu cầu phải trả cho ông số tiền 75.000.000 đồng (giá 3.000.000 đồng/m²) do đây là đất mặt tiền giáp đường. Ông H vẫn nguyên lời trình bày yêu cầu bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H phải trả cho ông số tiền 75.000.000 đồng (giá 3.000.000 đồng/m²) thì bà Tr và chị H mới trọn quyền sử dụng 26 m² đất như đã nêu trên.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 26 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Lê Văn H số tiền 10.000.000 đồng là chi phí di dời các cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H thuộc tranh chấp dân sự là “Quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Lê Văn H cư trú tại ấp T, xã T, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phúc T có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Lê Phúc T.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa hôm nay chứng cứ mà bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H - Đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Ngọc D đưa ra để yêu cầu ông Lê Văn H phải phải di dời (hoặc đôn bỏ) cây trồng trên đất của nguyên đơn gồm 03 cây dừa (trong đó có 01 cây dừa bị rụi tàn) và 01 cây mít. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 26 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H tự nguyện hỗ trợ cho ông H chi phí di dời các cây trồng trên đất của bà Tr số tiền là 10.000.000 đồng. Thời gian giao số tiền 10.000.000 đồng và thời gian di dời các cây trồng trên đất của bà Tr, chị H là ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Gồm các chứng cứ sau:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00207 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang

cấp ngày 01/11/2011 cho bà Lê Thị Trang, chị Lê Thị H.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00445 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/01/2013 cho ông Lê Văn H.

3/ Biên bản hòa giải ngày 03/03/2020 của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00207 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/11/2011 cho bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H thì bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có diện tích 4.526,4 m² đất trong đó gồm 300 m² đất ở tại nông thôn và 4.226,4 m² đất trồng cây lâu năm.

Tại hồ sơ trích lục ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thì thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang trên cơ sở nguồn gốc đất của hộ ông Lê Văn D (chồng bà Lê Thị Tr) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02117 QSDĐ/TS ngày 07/4/1999 thửa 423, tờ bản đồ số 03 có diện tích 4380 m² đất. Sau khi ông Lê Văn D (chồng bà Tr mất vào năm 2010), bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H, anh Lê Văn T là các con của ông Lê Văn D, bà Lê Thị Tr đã làm văn bản phân chia tài sản thừa kế. Khi bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 có diện tích 4.526,4 m² như đã nêu trên vào năm 2011 diện tích đất tăng 146,4 m² thì tại thời điểm đó ông Lê Văn H không có tranh chấp hay khiếu nại gì đối với diện tích thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03 mà bà Tr và chị H được cấp giấy chứng nhận.

[5] Tại Công văn số 6283/UBND – PTNMT ngày 11/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố M (bút lục số 196) cho biết: “Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thì phần diện tích tăng 146,4 m² do sai số đo đạc được thể hiện tại Công văn số 84/UBND – VP ngày 01 tháng 08 năm 2011 của Ủy ban nhân dân xã T trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00207 ngày 01 tháng 11 năm 2011 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Lê Thị Tr và Lê Thị H.

- Đối với phần đường đi, trước đây là đường đất hình thành từ năm 1980, các hộ dân sử dụng làm lối đi chung; trên Giấy chứng nhận không thể hiện đường công cộng. Năm 2022, khi thực hiện dự án VLAP đo đạc chính quy, cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng thể hiện đường đi công cộng. Phần diện tích đường công cộng do ông Lê Văn H bỏ ra làm đường; hiện trạng đường đtal rộng 3 m.”

[6] Tại Công văn số 84/UBND – VP ngày 01/08/2011 của Ủy ban nhân dân xã T (bút lục số 173) cho thấy: “Nguồn gốc thửa đất: chồng của bà Lê Thị Tr là ông Lê Văn D, sinh năm 1962 đứng tên quyền sử dụng đất số 02117 do UBND huyện C cấp ngày 07/4/1999. Thửa đất số 423, tờ bản đồ 03. Diện tích 4380 m², loại đất Q+T. Vào tháng 11 năm 2010 ông Lê Văn D chết, bà Tr lập bản phân chia tài sản thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn D, diện tích đất được thực đo lại theo biên bản bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và bản trích đo bản đồ địa chính khu đất là 4.526,4 m². Trong đó đất ở 300 m². Diện tích tăng 146,4 m². Tiếp giáp: Đông giáp đất Đinh Thị C; Tây giáp đường công cộng; Nam giáp đất Nguyễn Thị L + Nguyễn Văn C; Bắc giáp đất Võ Thị P”

[7] Căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/06/2021 của Công ty TNHH đo đạc Đ (bút lục số 53) cho thấy trên phần đất tranh chấp mà ông Lê Văn H có trồng cây trên đất diện tích 26 m² (T2) giáp ranh với đường đal bê tông 3,0 m. Tổng diện tích thực tế của thửa đất 423, tờ bản đồ số 03 nêu trên chỉ có 4354,2 m² trong đó bao gồm 26 m² giáp đường đal bê tông mà ông Hải tranh chấp có trồng cây trên đất.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 29/08/2022 của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn M cho biết trên diện tích đất 26 m² đang tranh chấp thì ông Lê Văn H có trồng 03 cây dừa loại A giá trị 2.200.000 đồng/cây và 02 cây mít loại B có giá trị 1.298.000 đồng/cây tại thời điểm năm 2022.

[8] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024 thì ông Lê Văn H cho biết 03 cây dừa của ông Hải đã trồng thì đã bị rui tàn 01 cây dừa chỉ còn lại 02 cây dừa; 02 cây mít của ông H đã trồng đã chết 01 cây mít chỉ còn lại 01 cây mít. Ngoài ra trên phần diện tích tranh chấp 26 m² không có cây trồng lâu năm nào khác và cũng không có xây dựng cấu trúc công trình nào khác.

[9] Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H - Đại diện theo ủy quyền của bà Tr và chị H trình bày đồng ý hỗ trợ ông Lê Văn H số tiền 10.000.000 đồng (chi phí để ông H di dời đốn bỏ 03 cây dừa và 02 cây mít), thời gian di dời đốn bỏ các cây của ông H trồng trên đất của bà Tr như đã nêu trên và thời gian giao tiền hỗ trợ 10.000.000 đồng là ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Lê Văn H có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H.

Buộc ông Lê Văn H phải di dời đồn bỏ các cây trồng (gồm có 03 cây dừa trong đó có 01 cây dừa bị rui tàn và 01 cây mít) trên phần đất có diện tích 26 m² của thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H.

(Có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/06/2021 của Công ty TNHH đo đạc Đ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Tr và chị Lê Thị H đồng ý hỗ trợ cho ông Lê Văn H số tiền 10.000.000 đồng, thời gian di dời đồn bỏ các cây của ông H trồng trên đất của bà Tr và chị H như đã nêu trên và thời gian giao số tiền 10.000.000 đồng là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Ông Lê Văn H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bà Lê Thị Tr được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001633 ngày 23 tháng 06 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chị Lê Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001632 ngày 23 tháng 06 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. 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 thoả 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 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.

4. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Án tuyên vào lúc 14 giờ 20 phút ngày 16/04/2024, có mặt anh Nguyễn Ngọc D - Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Tr, chị Lê Thị H; Có mặt bị đơn ông Lê Văn H; Vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND. TP Mỹ Tho.
- Chi cục THADS. TP Mỹ Tho.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Võ Thị Thuận Thảo