

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày: 10-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Văn Bé
- Ông Đinh Ngọc Đình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Quê, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An** tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hải, kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973, có mặt.
- Bà Đặng Thị H, sinh năm 1976, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An, vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị N, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An, vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

1. Ông Võ Thành L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 2001. Địa chỉ: Số C, quốc lộ F, phường F, thành phố T, tỉnh Long An, vắng mặt.

3. Ông Trần Minh H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số D, ấp V, xã A, thành phố T, tỉnh Long An, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H là nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông bà có thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An, có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thanh T, ông bà được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/7/2018, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 06764. Liên kề với phần đất của ông bà có thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05, diện tích 703,5m² của ông Nguyễn Văn X.

Do ông bà bận công việc làm ăn xa, chưa có điều kiện sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn X đã lấn chiếm hết toàn bộ diện tích đất của ông bà. Khi phát hiện ông X sử dụng diện tích đất thì ông bà ngăn cản và hai bên xảy ra tranh chấp, sự việc được Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Long An hòa giải nhưng không thành.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn X phải di dời tài sản trên đất để trả lại toàn bộ thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² cho ông bà được quản lý, sử dụng theo mảnh trích đo địa chính số 18-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 15/3/2023 và ký duyệt ngày 20/3/2023.

Ông Nguyễn Văn X là bị đơn trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2023: Ông có thửa đất số 7, có chiều ngang 08m, chiều dài 09m, có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B vào năm 1994. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông không có bán đất cho ông Đ, bà H nên ông không đồng ý trả 200,4m² đất cho ông Đ và bà H.

Bà Phạm Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên toà, có căn cứ xác định ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² từ bà Lê Thị Thanh T là đúng quy định của pháp luật; Ông X không có tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất trên là của ông nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn di dời tài sản trả cho nguyên đơn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 18-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 15/3/2023 và ký duyệt ngày 20/3/2023 theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 100, 166 và Điều 170 Luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn X việc tranh chấp được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 Luật đất đai 2013. Ông X cư trú tại huyện C, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Ông X, bà N và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông X, bà N vắng mặt không có lý do, người làm chứng có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Đ và bà H yêu cầu ông X trả thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² theo mảnh trích đo địa chính số 18-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 15/3/2023 và ký duyệt ngày 20/3/2023. Ông X không đồng ý vì cho rằng vị trí phần đất tranh chấp là của ông nên ông có quyền quản lý, sử dụng.

[3] Về nguồn gốc thửa đất và tài sản gắn liền với đất:

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² do ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất từ bà Lê Thị Thanh T vào năm 2018.

Thửa đất số 1753 (nay là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 5), do ông Nguyễn Văn X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với diện tích 850m² từ bà Nguyễn Thị B vào năm 2000. Đến ngày 13/01/2009, ông X thực hiện thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị P diện tích 114,0m² (bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất vào ngày 11/02/2009) nên phần đất của ông X chỉ còn lại 736m² (Bút lục 146). Ngày 03/6/2009, ông X có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối

với thửa đất cũ là 1753, diện tích 736m² thành thửa mới số 01 diện tích 816,5m² và ngày 01/12/2010 ông X được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 898603, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05, diện tích 816,5m², diện tích tăng 80,5m² do sai ranh đất (Bút lục 147).

[4] Về quá trình canh tác, sử dụng đất: Khi ông Đ và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T, hiện trạng thửa đất là ruộng lúa và 02 cạnh của thửa đất (ranh giáp thửa đất của ông X và ranh giáp thửa đất ông Nguyễn Văn H3) đã có hàng rào ranh được bà T xây dựng bằng gạch ống chưa tô, cao khoảng 01m, bên trên có kẽm B40 cao khoảng 1,2m; Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ và bà H đã san lấp nền bằng cát và xây dựng thêm hàng rào ranh 02 mặt còn lại bằng kẽm B40, trụ bê tông đúc sẵn, lúc này ông X không có ý kiến gì và cũng không có tranh chấp (lời khai của người làm chứng).

[5] Hiện trạng vị trí đất tranh chấp:

Việc ông X sử dụng phần đất do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật như nhận định tại mục [3]. Hơn nữa, ông X biết rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận thông qua quá trình được cấp giấy chứng nhận, tặng cho, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không có ý kiến về diện tích đất được cấp cũng như không có tranh chấp thửa đất số 7 và ông X cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích 200,4m² đất tranh chấp là của ông.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/02/2023 thì ông X đã tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế đã xây dựng trên đất. Và hiện trạng ranh giữa 02 thửa đất do ông Đ và ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn hiện hữu chân hàng rào nhô cao khỏi mặt đất bằng gạch ống (có trát ximăng một phần), chiều ngang khoảng 10cm, chiều dài hết thửa đất, chiều cao khoảng 20cm do ông Đ xây dựng (Bút lục 110). Điều này chứng minh, tại vị trí này đã tồn tại hàng rào ranh giữa hai thửa đất như trình bày của nguyên đơn và người làm chứng.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, cụ thể: Tại văn bản số 441/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 23/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phúc đáp theo công văn yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án như sau: “...*trình tự, thủ tục, đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An là đúng quy định của pháp luật*”.

[7] Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Nguyễn Văn X phải di dời tài sản trả cho ông Đ và bà H thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 18-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 15/3/2023 và ký duyệt ngày 20/3/2023 theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự và các Điều 100, 166, 170 Luật đất đai.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[10]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất là của ai nên phải chịu án phí không có giá ngạch. Mặc dù, ông X là người cao tuổi nhưng ông không có đơn xin miễn án phí nên không được miễn án phí theo quy định. Ông Đ và bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 97, 100, 166 và Điều 170 Luật đất đai

Căn cứ Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H đối với ông Nguyễn Văn X.

Buộc ông Nguyễn Văn X phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 200,4m² tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 18-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 15/3/2023 và ký duyệt ngày 20/3/2023, có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa đất số 8, đường H

Tây giáp: Đường bê tông

Nam giáp: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5

Bắc giáp: Đường T

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên

vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Ông Nguyễn Văn X phải chịu số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng, do ông Đ và bà H đã tạm nộp nên ông X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đ và bà H.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008149 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh LA;
- Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Ái Duyệt