TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM MỸ** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2022/DS-ST
Ngày: 27/7/2022
V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

+ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tường Vy;

+ Các Hội thẩm nhân dân: + Bà Lại Thị Thúy Hằng;

+ Ông Lê Đức Dũng.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Hoài Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2022 và ngày 27/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp về kiện đòi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 116/TB-TA ngày 16 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Hữu L – sinh năm: 1960; Địa chỉ: số 266, tổ 4, ấp 2, xã X, huyện C, tỉnh Đ. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh H – sinh năm: 1970; Địa chỉ: tổ 1, ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đ. *(ngày 28/6/2022 ông H có mặt; ngày 27/7/2022 ông H vắng mặt)*

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Dương Thị T – sinh năm: 1964; Địa chỉ: số 266, tổ 4, ấp 2, xã X, huyện C, tỉnh Đ. *(Có mặt)*

+ Ông Võ Thanh B – Sinh năm: 1976; Địa chỉ: tổ 3, ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đ. *(Có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các lời khai thu thập được trong quá trình thu thập chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là ông Lê Hữu L trình bày: vào năm 1997 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 xã S của ông Hồ Ngọc L1, hiện vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này. Thửa đất số 16 của ông giáp ranh với thửa đất số 09, TBĐ 15 xã Sông Nhạn của ông Võ Thanh H. Vào thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất thì hai thửa đất phân ranh bằng hàng cây râm bụt, cây mắc mèo; thửa đất số 09 do ông Võ Thanh H đứng tên QSD đất và hiện nay do ông Võ Thanh B sử dụng. Đến khoảng năm 2015, ông B và ông H đã chặt cây điều, đốt hàng ranh để trồng cây cao su nên hiện giờ không

còn ranh giữa 2 thửa đất như lúc ban đầu. Vào năm 2015, ông L có thỏa thuận với ông H, ông B để mua lại diện tích đất ngang 1,5m x dài 66m của thửa đất số 09, tờ bản đồ 15 của ông H để làm đường đi từ thửa đất số 16 ra ngoài đường vì thửa đất của ông không có đường đi vào; điểm số 8 trên bản đo vẽ ngày 07/12/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai CN huyện Cẩm Mỹ thực hiện, cũng do ông và ông H, ông B xác định vào thời điểm ông mua đất làm đường đi. Sau khi hai bên thỏa thuận xong, ông L tiến hành đo đất và phát hiện phần đất ông B, ông H đang sử dụng lấn qua phần đất của ông, do hàng ranh cũ là hàng râm bụt, mắc mèo không còn nên khó phát hiện. Vì vậy, nay ông L yêu cầu ông H, ông B trả lại cho ông diện tích đất 59,9m^2 thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 15 tại Sông Nhạn được xác định theo các mốc 8, C, 12, 13, B, D, 8 tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 6832/2020 ngày 07/12/2020 và trích lục đo hiện trạng số 8195/2022 ngày 22/7/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ. Ông L thống nhất giá trị diện tích đất có tranh chấp ghi nhận trong chứng thư thẩm định giá ngày 10/5/2019. Ông L yêu cầu bị đơn phải trả lại cho ông các khoản tạm ứng chi phí tố tụng mà ông đã nộp trong quá trình thu thập chứng cứ tổng là 14.346.743 đồng.

Trước đây ông L có khởi kiện ông Hoàng Hữu T và bà Nguyễn Thị C để yêu cầu trả đất nhưng ông L đã có đơn rút đơn khởi kiện đối với những người này, không đề nghị xem xét gì thêm.

* Theo lời khai tại phiên tòa ngày 28/6/2022, bị đơn là ông Võ Thanh H trình bày: thửa đất số 09, tờ bản đồ số 15 xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ là do ông đứng tên nhưng ông giao cho em ông là Võ Thanh B sử dụng từ trước đến nay. Thửa đất trên giáp với thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 của ông Lê Hữu L. Việc ông L cho rằng anh em ông có sử dụng lấn qua đất của ông L như bản đo vẽ là không đúng. Chính ông L là người thương lượng mua lại đường đi của gia đình ông và tự cắm các mốc ranh. Nay ông L yêu cầu trả lại diện tích đất 59,9m^2 thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 15 tại Sông Nhạn được xác định theo các mốc 8, C, 12, 13, B, D, 8 tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 6832/2020 ngày 07/12/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ thì ông không đồng ý.

* Theo lời khai thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Võ Thanh B trình bày: vào năm 1994, gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 15 xã Sông Nhạn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Thanh H, là anh trai của ông, sau đó ông H đã cho ông (cho trước khi ông lập gia đình vào năm 2007) nên thực tế thì phần đất này do ông trực tiếp sử dụng. Vì chưa có tiền để sang tên thửa đất nên hiện đất vẫn đứng tên ông H. Thửa đất số 16 và thửa đất số 09, TBĐ số 15 xã Sông Nhạn là hai thửa đất giáp ranh nhau nhưng tại thời điểm gia đình ông nhận chuyển nhượng thì giữa hai thửa đất này không có hàng ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông cùng với ông H mới trồng hàng ranh bằng cây mắc mèo và râm bụt, lúc này ông L vẫn chưa nhận chuyển nhượng thửa đất số 16. Đến năm 2015, ông L tự ý đào hết cây mắc mèo dùng làm hàng ranh giữa hai thửa, còn cây râm bụt thì chết hết. Vì ông không thường xuyên vào đất nên không biết việc đào hàng ranh của ông L. Năm 2015, ông L có qua gặp ông và ông H để thương lượng việc mua lại đất để làm đường đi từ thửa 16 của ông ra

ngoài đường, vì thửa đất 16 của ông L không có đường nên ông và ông H thống nhất để phần đất chiều ngang 1,5m x chiều dài từ đầu đường đến qua điểm đầu phần đất của ông L 3m thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ 15, tại Sông Nhạn để làm đường đi. Lúc đó bản thân ông L và các bên cũng xác định ranh đất của ông L là điểm số 8 như trong bản trích lục và đo vẽ khu đất ngày 07/12/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông không đồng ý trả đất vì thửa đất số 09, TBĐ số 15 xã Sông Nhạn đã được cấp quyền sử dụng đất, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Thanh H đứng tên, phần đất này thực tế do ông B đang trực tiếp sử dụng và còn thiếu đất so với phần diện tích đất được cấp. Đồng thời, mốc 8 trên bản vẽ số: 6832/2020 ngày 07/12/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Cẩm Mỹ là do ông L tự xác định vào thời điểm các bên thỏa thuận sang nhượng phần đất làm đường đi. Ông đồng ý với giá trị tài sản có tranh chấp ghi trong chứng thư định giá đã thực hiện.

* Theo lời khai thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị T trình bày: bà thống nhất với lời toàn bộ lời trình bày và yêu cầu trả đất của ông L. Bà xác định cây mắc mèo dùng làm hàng ranh giữa hai thửa đất không phải do bà và ông L đào, ai đào thì bà không biết vì thời điểm đó cây mắc mèo rất có giá trị, những hàng ranh bằng cây mắc mèo của những chủ đất khác xung quanh cũng bị đào gốc.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về quá trình thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ: Tòa án đã tiến hành thu thập đầy đủ theo quy định pháp luật. Việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho VKS, cũng như các đương sự cơ bản đầy đủ, tuy nhiên, một số văn bản chưa được tống đạt đầy đủ cho bị đơn. Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về việc tuân theo pháp luật của HĐXX, thư ký, người tham gia tố tụng tại phiên tòa được thực hiện theo đúng trình tự pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu L: buộc ông H và ông B phải trả diện tích đất 59,9m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 tại xã Sông Nhạn, nhận thấy: theo sơ đồ chồng ghép thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/7/2022 thể hiện, sau khi chồng ghép giữa ranh thực tế do các bên xác định với ranh bản đồ địa chính năm 2011 thì ranh bản đồ địa chính nằm giữa phần đất tranh chấp và thể hiện phần đất ông B, ông H xác định là của đất mình có lấn qua phần đất của ông L với diện tích là 36,1m^2 tính từ các điểm 8,C,12,13,C,8. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông L là buộc ông H, ông B trả cho ông L và bà T diện tích 36,1m^2 tính từ các điểm 8,C,12,13,C,8 theo sơ đồ chồng ghép thửa đất ngày 22/7/2022 của Văn phòng ĐK đất đai tỉnh Đồng Nai – CN huyện Cẩm Mỹ.

- Về các chi phí tố tụng và án phí: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và tư cách tham gia tố tụng: ông Lê Hữu L có đơn khởi kiện đối với ông Võ Thanh H yêu cầu trả quyền sử dụng diện tích đất 59,9m^2, nên xác định đây là vụ án "Tranh chấp đất đai theo quy định của

pháp luật về đất đai", cụ thể là "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất" theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Phần diện tích đất có tranh chấp tọa lạc tại xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 17/7/2017, ông L có đơn khởi kiện đối với các bị đơn là ông Võ Thanh H và ông Hoàng Hữu T; ngày 02/01/2020, ông L bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị C. Ngày 13/7/2020, ông L có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Hoàng Hữu T, ngày 08/6/2020, ông L có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị C. Tòa án đã có Thông báo số 197, 198 ngày 24/7/2020 về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, do yêu cầu của ông L với ông T, bà C là một yêu cầu trả phần đất liên quan đến việc sử dụng giáp ranh với 1 thửa đất khác, yêu cầu khởi kiện riêng biệt không liên quan đến yêu cầu của ông L với ông Võ Thanh H nên Tòa án đã đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông L với ông T và bà C.

Do đó, HĐXX xác định nguyên đơn trong vụ án là ông Lê Hữu L, bị đơn là ông Võ Thanh H. Vì ông L đã rút đơn nên ông Hoàng Hữu T và bà Nguyễn Thị C không còn là đương sự trong vụ án này.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Võ Thanh H vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/7/2022 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS HĐXX vắng mặt ông H là phù hợp.

[4] Về nội dung vụ án: do thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 của ông Lê Hữu L và thửa đất số 09, tờ bản đồ 15 của ông Võ Thanh H tại xã Sông Nhạn không có ranh giới rõ ràng nên từ đó các bên đã phát sinh tranh chấp về ranh giới đất bị lấn chiếm. Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trang khu đất, so với sơ đồ chồng ghép thửa đất nhận thấy: đối với sơ đồ chồng ghép thửa đất theo bản đồ địa chính năm 1996 đã được thay thế bằng bản đồ địa chính năm 2011. Mà theo bản đồ địa chính năm 2011 cho đến nay không ai có khiếu nại gì về việc thành lập mới nên bản đồ địa chính năm 2011 có giá trị về mặt pháp lý. Nên việc xem xét giải quyết vụ án căn cứ theo bản đồ địa chính năm 2011 là phù hợp.

Theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính ngày 22/7/2022 thì phần diện tích đất ông L tranh chấp là 59,9m^2 theo các điểm 8, D, B, 13, 12, C, 8. Sau khi tiến hành chồng ghép theo Sơ đồ chồng ghép thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/7/2022 thể hiện, theo như mốc số 8 (ranh thực tế sử dụng) phù hợp với ranh bản đồ địa chính năm 2011, tuy nhiên từ điểm số 8 kéo thẳng xuống cuối đất thì ranh bản đồ địa chính nằm xéo so với diện tích đất ông L tranh chấp (tức ranh bản đồ địa chính nằm ở điểm 8, C, 13). Như vậy, thể hiện phần đất ông Võ Thanh H và ông Võ Thanh B sử dụng lấn qua thửa đất số 16, tờ bản đồ 15 của ông L có diện tích là 36,1m2 tính từ điểm 8, C, 12, 13, C và 8.

Với nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông L, buộc ông Võ Thanh H và người sử dụng đất là ông Võ Thanh B trả lại cho ông L và bà T diện tích đất là 36,1m2 tính từ điểm 8, C, 12, 13, C và 8 theo Sơ đồ chồng ghép thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/7/2022.

[5] Về chi phí tố tụng: ông L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng lần 1 là 11.740.743 đồng và lần 2 là 2.606.000 đồng. Tổng số tiền ông L đã nộp là 14.346.743 đồng. Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận 1 phần yêu cầu nên nguyên đơn và bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan mỗi bên phải nộp ½ số tiền chi

phí tố tụng. Vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên ông H và ông B phải trả ½ chi phí tố tụng lại cho nguyên đơn là 7.173.400 đồng.

[6] Về án phí: Theo chứng thư thẩm định giá số 1217/TĐG-CT ngày 10/5/2019, giá trị đất tranh chấp có giá 300.000 đồng/m^2. Ông H, ông B trả cho ông L, bà T diện tích đất 36,1 m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 10.830.000 đồng nên ông H, ông B phải liên đới nộp án phí là 10.830.000 đồng x 5% = 541.500 đồng.

Ông L không được chấp nhận phần yêu cầu là 23,8m^2 x 300.000 đồng = 7.140.000 đồng x 5% = 357.000 đồng, nên ông L phải nộp án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận là 357.000 đồng.

[7] Quan điểm của Kiểm sát viên: quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp quy định pháp luật và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 của BLTTDS; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Luật đất đai 2013;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê Hữu L.

1/ Buộc ông Võ Thanh H và ông Võ Thanh B trả cho ông Lê Hữu L và bà Dương Thị T diện tích đất 36,1m2 thuộc 1 phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 15, tại xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tính từ điểm 8, C, 12, 13, C và 8 theo Sơ đồ chồng ghép thửa đất bản đồ địa chính số 8196/2022 ngày 22/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Cẩm Mỹ).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Thanh H và ông Võ Thanh B liên đới trả cho ông Lê Hữu L số tiền 7.173.400 đồng (Bảy triệu một trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Võ Thanh H và ông Võ Thanh B liên đới nộp số tiền 541.500 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng) án phí DSST.

- Buộc ông Lê Hữu L phải nộp số tiền 357.000 đồng (Ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng) án phí DSST, chuyển số tiền tạm ứng án phí 592.500 đồng (Năm trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng) do ông L đã nộp tại Biên lai thu tiền số 004205 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai sang án phí. Hoàn trả cho ông L số tiền 235.500 đồng (Hai trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

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 tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Cẩm Mỹ;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Tường Vy