

Bản án số: **169/2023/DS-ST**

Ngày: 27/12/2023

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 BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bé Em

Ông Trần Văn Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: **134/2023/TLST- DS** ngày 26/4/2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **191/2023/QĐXX-ST** ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Lê Trường S**; sinh năm **1992**

Nơi cư trú: ấp P, xã B, thành phố BT, tỉnh BT

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**; sinh năm **1961**

Nơi cư trú: ấp C xã S, thành phố BT, tỉnh BT

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1963

Nơi cư trú: ấp C xã S, thành phố BT, tỉnh BT

4. *Nhân chứng:* bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1963

Nơi cư trú: ấp C, xã S, thành phố BT, tỉnh BT

Tất cả đương sự đều có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải nguyên đơn ông S trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 3, diện tích 909,3 m² và thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 859,8 m², cùng tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 226 (3) từ bà Ong Kim M, địa chỉ ở đâu ông không nhớ. Thửa đất số 180 (4) thì ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ph. Ông chỉ biết nhà ở phường 6. Hai thửa đất trên của ông giáp ranh với thửa 227, tờ

bản đồ số 3 của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị C là chủ sử dụng đất. Gần đây, ông tiến hành xây dựng hàng rào trên phần đất của ông thì ông N có hành vi cản trở không cho xây dựng và cho rằng phần đất mà ông xây dựng hàng rào là của ông N. Ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre tiến hành hòa giải tranh chấp, tại buổi hòa giải ngày 10/02/2023 ông và ông N thống nhất đo đạc phục hồi tọa độ của ranh đất theo họa đồ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông tiến hành mời đơn vị đo đạc đến để đo đạc phục hồi ranh đất thì thể hiện phần hàng rào ông xây dựng nằm trên phần đất của ông, tuy nhiên ông N không đồng ý với kết quả phục hồi đo đạc và không đồng ý ký tên nên đơn vị đo đạc không xuất bản vẽ. Ủy ban nhân dân xã Sơn Đông tiếp tục mời các bên đến để hòa giải vào ngày 16/3/2023 và ngày 23/3/2023 nhưng ông N không đến tham gia phiên hòa giải.

Qua kết quả đo đạc ngày 12/7/2023 thì phần đất mà ông N lấn qua đất của ông đối với thửa 226(3) là 25,3m² và thửa 180 (4) là 3,6m². Nay ông yêu cầu ông N, bà C phải trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn của hai thửa đất trên là 28,9m². Ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với phần đất có diện tích là 44,7m².

***Bị đơn ông N, bà C cùng trình bày:** Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S thì ông bà không đồng ý. Phần đất tranh chấp đã có trụ ranh. Thửa đất số 227 của ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02989/QSĐĐ/3333 QĐ-UB ngày 02/8/2004. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông bà có Nguyễn Văn N, Lê Thị C, con Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1988 (chết không vợ con), con Nguyễn Minh Q, sinh năm 1990 sống cùng địa chỉ. Khi ông S mua bán với bà Ch thì đã đào mương ranh. Tron vẹn mương ranh nằm trong phần đất của bà Ch. Đầu giáp lộ đầu ngoài đào hết đất còn đầu trong chừa lại 01m có trồng cây dừa. Cây dừa nhà bà Ch trồng. Đất của ông bà và của bà Ch thì chiều dài không bằng nhau. Đất của bà Ch dài hơn đất của ông bà. Nguồn gốc thửa 227 của ông bà là do ông bà mua từ năm 1987. Ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị B, sinh năm bao nhiêu thì không nhớ. Hiện tại cụ B sinh sống tại ấp 3, xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Lúc mua thì bà B để lại cho ông bà nguyên thửa đất với giá là 03 chỉ vàng. Hiện tại phần đất ngoài mương ranh thì ông bà không sử dụng. Ranh đất giữa hai bên là 02 trụ đá, trụ thứ nhất giáp đất của bà Phạm Thị R (Ch1), trụ thứ 02 giáp với ông R1. Khi bà Ch giăng dây, đào mương thì ông bà không có nhà. Sau khi bà Ch đào mương ranh xong thì mới báo cho ông bà biết. Ông bà cũng đồng ý việc đào mương của bà Ch. Bà Ch chuyển nhượng đất cho ông S thì ông bà không biết. Lúc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S không yêu cầu xác định ranh giới đất. Đối với yêu cầu của ông S thì ông bà có ý kiến nếu đất của ông S thiếu thì ông Sang đòi bà L, nếu dư thì ông S trả đất cho bà L ông bà không nhận đất của ông Sang.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông bà có mua thêm của bà Phạm Thị B phần đất có diện tích khoảng 50m² đến 60m² phần đất giáp cạnh hướng Nam nhưng không có làm giấy tờ. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của ông S. Khi ông bà mua thêm đất của bà B không có làm giấy tờ gì.

*** Nhân chứng bà L trình bày:** Năm 2010 bà có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng Ch hai phần đất cụ thể thửa 180 và thửa 99 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Sơn Đông thành phố Bến Tre, lúc này là chuyển nguyên sở chứ không có đo đạc lại. Bà Ch thiếu lại bà 50.000.000 đồng nhưng bà Ch không trả cho bà, sau đó bà có khởi kiện ra Tòa nhưng không nhớ năm nào, năm 2017 ông S (con bà Ch) trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng. Phần ranh đất giữa bà và ông N, bà C sử dụng ổn định không có tranh chấp, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà năm 2002 các bên đều có ký hiệp thương ranh đầy đủ và đã cắm trụ ranh. Việc bà Ch chuyển cho ai sau này bà không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến về nội dung: Căn cứ Điều 3 Luật đất đai 2013; Điều 166, 175 BLDS 2015, Thông tư 25/2014/TT-TNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính; NQ 326/2016 hướng dẫn luật phí và lệ phí:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trường S; buộc ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông S phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 25,3m² thuộc một phần thửa 226(3) và 3,6m² thuộc một phần thửa 180(4), cùng tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

2. Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Ông Lê Trường S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị C trả lại phần đất có diện tích 28,9m², tọa lạc tại xã Sơn Đông thành phố Bến Tre. Các bên đều cư trú trên địa bàn thành phố Bến Tre, phần đất tranh chấp cũng nằm trên địa bàn thành phố Bến Tre. Xét tranh chấp giữa ông S với ông N, bà C là tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tư cách khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2023, ông S có đơn khởi kiện yêu cầu ông N, bà C trả lại phần đất có diện tích 28,9m² thuộc một phần thửa 226 và thửa 180 cùng tờ bản đồ 3 tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông S là nguyên đơn, ông N, bà C là bị đơn.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Ông S khởi kiện yêu cầu ông N, bà C phải trả cho ông phần đất đã lấn chiếm có diện tích 28,9m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre do ông S đứng tên quyền sử dụng đất. Ông N bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S vì ông bà không có lấn chiếm đất của ông S.

Hội đồng xét xử, xét thấy:

Ông Lê Trường S là chủ sử dụng các phần đất thuộc thửa 226, tờ bản đồ số 3 có diện tích 909,3m² và thửa 180, tờ bản đồ số 4 có diện tích 859,8m² cùng tọa lạc xã Sơn Đông thành phố Bến Tre và được cấp giấy chứng nhận vào năm 2018 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DD 488336 ngày 10/8/2022 cấp cho hộ ông S. Ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng phần đất có diện tích 2.160m² (đất vườn) thuộc thửa số 227, tờ bản đồ 4 tọa lạc xã Sơn Đông thành phố Bến Tre và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02989/QSDĐ/3333/QĐ-UB ngày 02/8/2004.

Qua xem xét hồ sơ đo đạc hiện trạng ngày 12/7/2023 thì:

Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích 2.244,6m². Thửa 226, tờ bản đồ số 3 do ông Lê Trường S đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích 909,3m² (gồm thửa 226A(3) diện tích 884m² và thửa 226B(3) diện tích 25,3m². Thửa 180, tờ bản đồ số 4 do ông Lê Trường S đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích 859,8m² (gồm thửa 180A(4) diện tích 856,2m² và thửa 180B(4) diện tích 3,6m² .

So với diện tích các bên được cấp trong sổ đo thấy rằng diện tích đất thực tế mà các bên đang sử dụng thì: Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất diện tích được cấp theo GCN QSD đất là 2.160m²/2.244,6m², ông N sử dụng dư 84,6m² (nếu tính phần đang tranh chấp thì phần đất ông N có diện tích 2.273,5m² (Chênh lệch dư so với diện tích trong GCN QSD đất là 113.5m²). Phần của ông S sử dụng thửa 226 (3) là 884m²/909,3m² thiếu 25,3m² so với giấy chứng nhận (nếu tính phần đất tranh chấp 25,3m² thì phần đất thực tế thuộc thửa 226 mới đủ diện tích ông S được cấp trong GCN QSD đất là 909,3m²) và thửa 180(4) là 856,2m² thiếu 3,6m² so với giấy chứng nhận (nếu tính phần đất tranh chấp 3,6m² thì phần đất thực tế thuộc thửa 180 mới đủ diện tích ông S được cấp trong GCN QSD đất là 859,8m²).

Xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: năm 2004 thì ông Nguyễn Văn N đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất thửa 227, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.160m². Năm 2018 ông Lê Trường S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Ngọc Ph thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4 diện tích 859,8m² và ông S được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSD đất) đối với thửa 180, tờ bản đồ số 4 diện tích 859,8m² vào ngày 26/02/2018 và cùng năm 2018 ông S nhận chuyển nhượng từ bà Ong Kim M thửa 226, tờ bản đồ số 3 diện tích 909,3m² và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp GCN QSD vào ngày 22/3/2018.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật đất đai 2013 “*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.*” Thấy rằng, ranh giới sử dụng đất đai được xác định bằng mốc giới cụ thể do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện khi giao đất, cho thuê đất trên thực địa; được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất và được mô tả trong hồ sơ địa chính.

Ông Nguyễn Văn N trình bày phần đất mà ông S tranh chấp đã có trụ ranh, lúc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 180, 226 thì ông S không yêu cầu ông bà xác định ranh đất. Khi ông S nhận chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất và theo qui định thì trường hợp này không bắt buộc các bên phải hiệp thương ranh nên không cần phải yêu cầu các hộ giáp ranh ký xác định ranh đất. Bên cạnh đó, việc ông N, bà L cho rằng trước khi ông S về quản lý đất thì phần đất của ông S là của Phạm Thị L, giữa ông N và bà L đã thỏa thuận và cắm trụ ranh để xác định. Khi bà L bán đất cho bà Ch (mẹ ông S) thì các bên cũng đã xác định ranh xong nên không có việc ông N lấn ranh đất. Nhận thấy lời trình bày của ông N là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào diện tích đất mà ông N được cấp quyền sử dụng so với diện tích đất thực tế ông N đang quản lý sử dụng đã có sự chênh lệch nhưng ông N không có đăng ký cập nhật biến động này. Ông N cho rằng ông có mua thêm đất từ bà Phạm Thị B khoảng 50-60m² phần đất giáp cạnh hướng Nam. Tuy nhiên, ông không có chứng cứ để chứng minh. Bên cạnh đó hiện trạng thể hiện phần đất của ông N giáp với phần đất của bà Phan Thị Ch chứ không phải giáp ranh phần đất của bà B như ông Ngọc trình bày.

Tại đơn khởi kiện ông S yêu cầu ông N, bà C phải trả lại phần đất có diện tích là 73,06m², tuy nhiên sau khi đo đạc thì diện tích của ông bị thiếu so với giấy chứng nhận là 28,9m² nên ông đã rút yêu cầu đối với phần đất có diện tích là 44,7m² việc rút đơn của ông là hoàn toàn tự nguyện nên được chấp nhận. Do đó nghĩ nên đình chỉ một phần khởi kiện của ông S.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy rằng việc ông S yêu cầu ông N, bà C trả lại phần đất bị lấn chiếm có diện tích 28,9m² thuộc các thửa 226B(3) là 25,3m² và thửa 180B(4) là 3,6m² tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre là có cơ sở chấp nhận. Ngày 27/9/2023 ông N có đơn xin hoãn phiên tòa và đơn yêu cầu đo đạc lại. Tòa án đã hoãn phiên tòa đồng thời ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Ông N xin nộp 50% phần còn lại sẽ nộp sau khi đo đạc nhưng đến hạn ông không nộp. Ngày 23/10/2023 ông N làm đơn xin gia hạn nhưng hết thời hạn trên ông vẫn không nộp tạm ứng chi phí tố tụng,... do đó Tòa không xem xét, giải quyết yêu cầu này của ông.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất đang tranh chấp có diện tích 28,9 m² (thửa 226 (3) là 25,3m² và thửa 180 (4)) tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Giá đất CLN theo biên bản định giá ngày 17/3/2023 là 2.000.000đồng /m².

[4] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2019/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 ông N, bà C được miễn.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 7.529.000đồng (Bảy triệu năm trăm hai mươi chín ngàn đồng) ông N phải chịu. Ông S đã đóng nên ông N bà C phải thanh toán lại cho ông S số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 168, 175, 176, 584, 585, 589 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 160 ; điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 12, 167; 188 Luật đất đai 2013

Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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:

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trường S, cụ thể tuyên:

Ông Lê Văn N và bà Trần Thị C phải trả lại cho ông Lê Trường S phần đất có diện tích 28,9m² (25,3m² thuộc thửa 226B tờ bản đồ số 3 và 3,6m² thuộc thửa 180B tờ bản đồ số 4) cùng tọa lạc tại xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

(Có họa đồ vị trí các thửa đất kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với phần đất có diện tích 44,7m² thuộc các thửa 180 tờ bản đồ số 4, thửa 226 tờ bản đồ số 3 cùng tọa lạc tại xã Sơn Đông thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 7.529.000đồng (Bảy triệu năm trăm hai mươi chín ngàn đồng). Ông N, bà C phải chịu. Ông N, bà C phải hoàn lại cho ông S số tiền trên.

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm ông N, bà C được miễn. Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre phải hoàn lại cho ông Lê Trường S số tiền là 1.826.000 đồng (Một triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí số 0002853 ngày 20/4/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

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.

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, 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 theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Phong