

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST
Ngày: 21-3-2022
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do
bị lấn chiếm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG – TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Viết Phúc.

Ông Ngô Văn Bi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị B, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phan Văn M, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

+ Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện: Ông Trần Thanh T – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Mai Thị B trình bày:

Phần đất bà Lê Thị Cẩm L đang quản lý sử dụng là thửa đất 2311, diện tích 1026m², và thửa đất 2313, diện tích 1351m², đất tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. 02 thửa đất này bà L đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ việc bà L nhận chuyển nhượng của mẹ bà B là bà Mai Thị P vào năm 1998.

Phần đất bà B đang quản lý, sử dụng cũng có nguồn gốc của mẹ bà B tặng cho bà B năm 2009, thực tế bà B canh tác đất trước đó nhưng đến năm 2009 mới làm thủ tục sang tên, khi sang tên thì không có tiến hành đo đạc. Mẹ bà B tặng cho bà B diện tích 8459m², thuộc thửa 4281, tờ bản đồ PTC3. Tuy nhiên, đến năm 2018, bà B chuyển nhượng cho cháu bà B là Lê Thị Ngọc S diện tích 1562,5m², và chuyển nhượng cho Lê Thị Ngọc L diện tích 937,8m². Nên hiện tại, bà B chỉ còn quản lý, sử dụng diện tích 5.958,7m², thuộc thửa 5775. Phần đất này bà B đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang để bảo đảm cho khoản vay 100.000.000 đồng vào năm 2019.

Khi mẹ bà B chuyển nhượng cho bà L thì bà B không có chứng kiến việc đo đạc. Nhưng mẹ bà B có nói lại với bà B là ranh đất với bà L là mỗi bên một nửa liếp dừa, liếp dừa có chiều ngang khoảng 01m. Từ liếp dừa đến 01 con mương có chiều ngang khoảng 2,5m rồi đến phần đất bà B đang sử dụng. Do khi chuyển nhượng cho bà L phần liếp dừa chỉ còn khoảng 0,5m nên bà B cũng không trồng trọt gì trên phần đất này, rồi đến con mương thì cũng chỉ để dẫn nước. Trong quá trình sử dụng đất, bà L đã lấp đất xuống phân nửa cái mương là đã lấn chiếm sang phần đất của bà B.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Cẩm L trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang 1,5m, chiều dài 60m, diện tích 90m², thuộc thửa 5775, tờ bản đồ PTC3, đất tại ấp G, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông cấp ngày 13/4/2009 cho bà Mai Thị B, điều chỉnh ngày 05/7/2018. Tuy nhiên, ban đầu bà B chỉ ước tính diện tích, qua kết quả đo đạc, bà B xác định diện tích bà L lấn chiếm là 75,4m².

Theo tờ cung cấp thông tin và quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Cẩm L trình bày:

Bà L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà B. Bởi vì bà L hoàn toàn không có lấn chiếm phần đất của bà B. Bà L nhận chuyển nhượng đất của bà P vào năm 1998, có làm thủ tục đo đạc và bà L đã được cấp giấy chứng nhận. Khi nhận chuyển nhượng đất một mình bà L đứng ra giao dịch với bà P. Khi đó hộ bà L ngoài bà L ra còn có chồng bà L là ông Phan Văn M, sinh năm 1965, trú cùng địa chỉ với bà L tại ấp G, xã P. Đến năm 2013, bà L làm thủ tục cấp đổi

giấy đổi với thửa đất 2311, diện tích 1026m², và thửa đất 2313, diện tích 1351m², giấy chứng nhận vẫn thể hiện là cấp cho hộ bà Lê Thị Cẩm L. Cả hai phần đất này bà L cũng đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang vào năm 2020 để bảo đảm cho khoản vay của bà L.

Bà L nhận chuyển nhượng đất của bà P và sử dụng ổn định cho đến nay. Khi nhận đất, có tiến hành đo đạc. Ranh đất giữa bà L và phần còn lại của bà P được xác định bằng con mương, mỗi người một nửa con mương này. Hiện tại, trong quá trình sử dụng đất thì đất bị sụt xuống mương chứ bà L không có lấp mương như bà B trình bày. Bà L sử dụng đất ổn định hơn 20 năm. Do đó, bà B cho rằng bà L lấn chiếm đất của bà B là bà L không đồng ý.

Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn M trình bày:

Ông M thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà L. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông M hoàn toàn không đồng ý.

Theo Văn bản số 10/NHNoTPĐ-CCTT ngày 14/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) do ông Trần Thanh T là Giám đốc của Chi nhánh trình bày:

Bà Lê Thị Cẩm L và bà Mai Thị B có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng liên quan đến các thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, do diện tích tranh chấp giữa bà L và bà B không ảnh hưởng nhiều đến nợ vay, diện tích đất thế chấp nên Ngân hàng xin được không tham gia vụ kiện.

Tại phiên tòa: Bà B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đồng thời yêu cầu bà L trả lại bà toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Bà L giữ nguyên ý kiến trình bày, đồng thời tự nguyện trả cho bà B số tiền 1.500.000 đồng là ½ chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Ông M giữ nguyên ý kiến trình bày. Người đại diện của Ngân hàng xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà L trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc trả cho bà B chi phí tố tụng 1.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc vắng mặt và quyền lợi của N – Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang: Do các thửa đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng nên Hội đồng xét xử xác định việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, Ngân hàng xác định diện tích tranh chấp giữa bà L và bà B không ảnh hưởng nhiều đến nợ vay, diện tích đất thế chấp nên Ngân hàng xin được không tham gia vụ kiện. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện của Ngân hàng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B: Bà B yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất 74,5m², với lý do bà L có hành vi lấn chiếm trong quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên, yêu cầu của bà B không có cơ sở theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận vì những căn cứ sau đây:

Thứ nhất, bà B thừa nhận các bên sử dụng đất ổn định, không phát sinh tranh chấp từ thời điểm bà L nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị P vào năm 1998 cho đến năm 2020. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp có một phần hàng rào do ông M, bà L xây dựng, nhưng khi xây dựng giữa hai bên không phát sinh tranh chấp.

Thứ hai, thửa đất 5775 của bà B và thửa 2311, 2313 của bà L đều có nguồn gốc từ bà Mai Thị P. Ranh giới hai bên theo bà B là liếp dừa, theo bà L là con mương. Khi bà P chuyển nhượng cho bà L, bà B không chứng kiến việc đo đạc để xác định ranh giới, ngoài ra ranh giới là liếp dừa bà B chỉ được nghe bà P nói lại. Hiện tại, các bên thừa nhận liếp dừa không còn, mà chỉ còn con mương, đồng thời bà P đã chết nên không thể đứng ra để đối chất với các bên. Mặt khác, bà B thừa nhận bà chưa từng sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ khi nhận đất của bà P cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Thứ ba, hiện trạng sử dụng đất giữa hai bên ổn định, bà B không chứng minh được bà L có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất đối với thửa đất 5775 của bà B. Qua đo đạc thực tế thửa 5775 có diện tích 3737,3m², giảm 2221,4m²;

thửa 2311 và 2313 có diện tích 2125,8m², giảm 251,2m². Tuy nhiên, Theo Văn bản số 55/CNVPĐKĐĐ ngày 15/02/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông cho biết hiện trạng ranh giới thửa đất 5775, 2311, 2313 có thay đổi hay không so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không xác định được do bản đồ cấp giấy tỷ lệ 1/5000 (Bút lục 82).

[4] Về chi phí tố tụng: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc, trích lục hồ sơ do bà B yêu cầu nhằm chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà B. Toàn bộ chi phí do bà B nộp tạm ứng với tổng số tiền là 2.973.417 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà B không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên việc bà B yêu cầu bà L hoàn trả các chi phí này là không có cơ sở. Tuy nhiên, bà L tự nguyện hoàn trả cho bà B ½ chi phí này và làm tròn thành số tiền 1.500.000 đồng. Xét thấy việc thẩm định, đo đạc, định giá cũng góp phần xác định hiện trạng thửa đất 2311 và 2313 của bà L, mặt khác bà L cũng tự nguyện hoàn trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà B không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà B phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị phần diện tích đất mà bà yêu cầu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà B là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà B.

[6] Xét ý kiến và đề nghị của Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị B về việc buộc bà Lê Thị Cẩm L trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm. Bà Mai Thị B và

bà Lê Thị Cẩm L, ông Phan Văn M được quyền sử dụng đất đúng diện tích và ranh giới theo kết quả đo đạc ngày 29/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang. Phần đất tranh chấp 75,4m² được xác định thuộc thửa 2311, 2313 của hộ bà Lê Thị Cẩm L (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Bà Lê Thị Cẩm L tự nguyện thanh toán cho bà Mai Thị B số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*), thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí: Không đương sự nào phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bà Mai Thị B đã được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phú Đông;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thơm