TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 95/2023/DS-ST
Ngày 21 - 6 - 2023
"V/v tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn HH Hưng
Bà Lê Thị Quyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Như Ý là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Duy – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1954 (có mặt).
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1983 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp PM, xã PH, huyện An Phú, tỉnh An G.
- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1967 (có mặt).
2. Bà Huỳnh Cẩm G, sinh năm 1968 (có mặt).
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1956 (vắng mặt).
2. Ông Trần Thanh HH, sinh năm 1976 (vắng mặt).
3. Bà Nguyễn Thùy A, sinh năm 1980 (vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
4. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh (vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Nguyễn Hoàng Minh trình bày:*
Năm 2000, ông chuyển nhượng của ông Huỳnh Việt K phần đất chiều ngang 11 mét, chiều dài 70 mét, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Do phần đất này ông Huỳnh Ngọc N và bà Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng cho ông K chỉ

làm giấy tay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất N giữa ông và ông N, bà Thanh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2000 để ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/11/2003, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 770 m^2, thửa số 332, tờ bản đồ số 02.

Năm 2010, ông cho vợ chồng người con là bà Nguyễn Thùy A và ông Trần Thanh HH cất căn nhà cơ bản trên đất cặp ranh với phần đất của ông N và bà G. Đến khoảng tháng 10/2019, giữa ông và ông N, bà G phát sinh tranh chấp ranh đất, phía ông N và bà G lấn qua đất của ông ở đoạn phía sau hậu.

Ông khởi kiện yêu cầu ông N và bà G trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 9 m^2. Tại phiên tòa, ông yêu cầu ông N và bà G trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc diện tích 6,2 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Quốc N và bà Huỳnh Cẩm G trình bày:

Năm 2000, ông bà chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc N phần đất chiều ngang 10 mét, chiều dài 68 mét, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Ông bà quản lý sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay. Ngày 26/7/2001, phần đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà G đứng tên với diện tích 680 m^2, thửa số 270, tờ bản đồ số 02.

Năm 2003, ông bà cất căn nhà bằng cây gỗ trên đất cặp ranh với phần đất của ông M, đến năm 2016 ông bà cất lại căn nhà cơ bản tại vị trí căn nhà bằng cây gỗ. Đến khoảng tháng 10/2019, giữa ông bà và ông M phát sinh tranh chấp ranh đất ở đoạn phía sau hậu, do ông M cho rằng ông bà lấn qua đất của ông Minh.

Ông bà xác định không có lấn chiếm đất của ông M N không chấp nhận khởi kiện của ông M. Hiện tại ông bà thế chấp giấy chứng nhận QSD đất nói trên vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh.

- Bà Trần Thị Thu H, bà Nguyễn Thùy Anh và ông Trần Thanh HH trình bày:

Ông bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông M, không có ý kiến gì khác.

- Đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ông M với ông N, bà G tranh chấp phần đất diện tích 6,2 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp không làm thay đổi và ảnh hưởng nhiều đến giá trị quyền sử dụng đất đảm bảo cho khoản vay của bà G tại Ngân hàng, do đó Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng tại vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận khởi kiện của ông M yêu cầu ông N và bà G trả lại phần đất theo đo đạc diện tích 6,2 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; về án phí đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Trần Thanh HH vắng mặt không có lý do; đối với bà Trần Thị Thu H, bà Nguyễn Thùy A, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M đối với ông Nguyễn Quốc N và bà Huỳnh Cẩm G:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa ông M và ông N, bà G vị trí tại khu vực giáp ranh đoạn phía sau hậu đất giữa hai bên, theo Trích đo hiện trạng ngày 24/02/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 6,2 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; kích thước tứ cận phần đất tranh chấp như sau: cạnh phía đông dài 0 mét, cạnh phía tây dài 0,40 mét, cạnh phía nam giáp đất ông M dài 30,63 mét, cạnh phía bắc giáp đất ông N và bà G dài 30,62 mét.

[2.2] Phần đất của ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2003 với diện tích 770 m^2. Phần đất của ông N và bà G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2001 do bà G đứng tên với diện tích 680 m^2. Theo Trích đo hiện trạng ngày 24/02/2023, trừ phần đất tranh chấp ra, phần đất ông M đang quản lý, sử dụng có diện tích 794,5 m^2 (cạnh giáp lộ xe ngang 11,18 mét, cạnh phía sau hậu ngang 10,60 mét); phần đất ông N và bà G đang quản lý, sử dụng có diện tích 694 m^2 (cạnh giáp lộ xe ngang 10 mét, cạnh phía sau hậu ngang 9,60 mét).

[2.3] Phần đất ông M và phần đất ông N, bà G đang quản lý, sử dụng có diện tích lớn hơn so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G thể hiện khi cấp giấy phần đất của ông M và bà G chỉ trích lục trên bản đồ, không có tiến hành đo đạc thực tế, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà G không thể hiện kích thước chiều dài mỗi cạnh, do đó không có sơ sở xác định phần đất ông M và bà G có kích thước mỗi cạnh dài bao nhiêu để đối chiếu với thực tế phần đất hai bên đang quản lý, sử dụng có đủ kích thước hay không.

[2.4] Theo trình bày của ông M xác định chuyển nhượng phần đất ngang 11 mét, còn ông N và bà G xác định chuyển nhượng phần đất ngang 10 mét. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế trừ phần đất tranh chấp ra, phần đất của ông M cạnh giáp lộ xe ngang 11,18 mét, đoạn giữa đất ngang 10,97 mét và cạnh phía sau hậu ngang 10,60 mét; còn phần đất ông N và bà G cạnh giáp lộ xe ngang 10 mét, đoạn giữa đất ngang 10 mét và cạnh phía sau hậu ngang 9,60 mét. Như vậy, phần đất của ông M chiều ngang các đoạn không bằng nhau như trình bày, đoạn giáp lộ xe chiều ngang lớn hơn so với các đoạn trở vô bên trong đất; còn phần đất của ông N và bà G chiều ngang các đoạn tương đối bằng nhau. Ông M và ông N, bà G khi chuyển nhượng phần đất nói trên của ông N, hai bên chỉ xác định chiều ngang, chiều dài và diện tích theo ước lượng, không có biên bản đo đạc kích thước các cạnh và ký giáp ranh của người sử dụng đất liền kề. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng tại khu vực tranh chấp phần đất của ông M và ông N, bà G cũng chưa có ranh giới, mốc giới cụ thể để

phân biệt đất giữa hai bên, đến tháng 02/2022 khi hai bên đã phát sinh tranh chấp ranh đất thì phía ông N và bà G mới xây dựng hàng rào trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, hàng rào ông N và bà G xây dựng ở khoản giữa phần đất tranh chấp (phần đất tranh chấp ngang 0,40 mét, hàng rào ngang 0,10 mét, từ hàng rào trở qua phần đất còn lại của ông N và bà G là 0,17 mét, từ hàng rào trở qua phần đất còn lại của ông Minh là 0,13 mét). Theo trình bày của hai bên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất của ông M và phần đất của ông N, bà G cạnh tiếp giáp đất giữa hai bên từ lộ xe trở vào hậu đất là đường thẳng. Như vậy, ông N và bà G xây dựng hàng rào chưa lấn qua phần đất của ông M. Ngoài lời trình bày ra, ông M cũng không có chứng cứ gì khác chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông.

[2.5] Từ những cở sở trên cho thấy ông N và bà G không có lấn chiếm đất của ông M, do đó không chấp nhận khởi kiện của ông M yêu cầu ông N và bà G trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 6,2 m^2.

[2.6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh. Phần đất tranh chấp đã giải quyết không ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản tiền vay của bà G và Ngân hàng không yêu cầu gì tại vụ án N không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do khởi kiện của ông M không được chấp nhận N ông M phải chịu toàn bộ án phí, tuy nhiên ông M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí N được miễn không phải nộp.

[4] Về chi phí đo đạc và định giá: Ông M phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và định giá tổng cộng 13.886.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc 8.606.000 đồng và chi phí định giá 5.280.000 đồng). Ông Minh đã nộp xong chi phí đo đạc và định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng M yêu cầu ông Nguyễn Quốc N và bà Huỳnh Cẩm G trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc diện tích 6,2 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, theo Trích đo hiện trạng ngày 24/02/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Hoàng M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí N được miễn không phải nộp.

Chi phí đo đạc và định giá ông Nguyễn Hoàng Minh phải chịu 13.886.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn đồng). Ông Nguyễn Hoàng M đã nộp xong chi phí đo đạc và định giá.

Trong 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 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị Thu H, ông Trần Thanh HH, bà Nguyễn Thùy A, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện U Minh vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- CCTHADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP TANDHUM.

Bùi Văn Việt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Văn Việt