TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN TRE** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 197/2024/DS – ST
Ngày: 26/9/2024.
Về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng.

2. Bà Trần Thị Kim Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

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

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, 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: 132/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2024/QĐXXST – DS, ngày 27/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 261/2024/QĐST-DS ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: số D, ấp B, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bà Dương Thị Ngọc V, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: số D, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Tấn T1 – Văn phòng Luật sư Võ Tấn T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, ấp C, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T và bà Dương Thị Ngọc V trình bày:

Bà T và bà V cùng là đồng sử dụng hợp pháp thửa đất số 856, tờ bản đồ số 10, diện tích 378,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 613506 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 04/12/2019 số vào sổ cấp GCN: CS04384; thửa đất số 857, tờ bản đồ số 10, diện tích 636,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 397092 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 21/01/2021, số vào sổ cấp GCN: CS05499.

Nguồn gốc đất: Vào năm 2019, bà T và bà V nhận chuyển quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Văn T2 và vợ Võ Thị T3 (thửa 856) và vào năm 2020 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P và ông Lê Văn T4, có làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Giáp ranh với thửa đất số 856 và 857, tờ bản đồ số 10 của bà T và bà V nhận chuyển nhượng là thửa đất số 822 và 227, tờ bản đồ số 10 do bà Huỳnh Thị N đứng tên chủ sử dụng đất. Do bà T và bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất này đã được đo đạc chính quy xác định ranh giới, mốc giới với các chủ sử dụng đất liền kề là bà Huỳnh Thị N nên bà T và bà V không có yêu cầu đo đạc lại. Đến khoảng đầu năm 2022, bà T và bà V có nhu cầu tách thửa nên yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo đạc phục hồi ranh, tách thửa cấm lại trụ ranh, khi đó có mặt bà N; nhưng sau đó, bà N đã dời trụ ranh (số B, 4 và số 7, 9, 10 trên hồ sơ đo đạc) lấn sang phần đất của bà T và bà V, cụ thể qua đo đạc thực tế tổng diện tích là 13,5m^2. Vụ việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã N, thành phố B hòa giải nhưng không thành

Vì vậy, nay bà T và bà V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết buộc bà Huỳnh Thị N trả lại bà T và bà V phần đất có tổng diện tích 13,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 856 (diện tích 8,9m^2) và thửa 857 (diện tích 4,6m^2), tờ bản đồ số 10, toạ lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà T và bà V cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Võ Tấn T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T và bà Dương Thị Ngọc V. Bởi lẽ, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre ngày 20/8/2024 thể hiện bà Huỳnh Thị N đã lấn ranh phần đất của bà T và bà V: phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 13,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 856 (diện tích 8,9m^2) và thửa 857 (diện tích 4,6m^2), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn bà Huỳnh Thị N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân

sự, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, riêng bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình

Về nội dung: Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 203 luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T và bà Dương Thị Ngọc V. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị N trả lại cho các nguyên đơn là bà T và bà V phần đất thuộc một phần thửa 856, 857, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích: 13,5m^2 (trong đó thửa 856 là 8,9m^2 và thửa 857 là 4,6m^2), tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị N phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai tại vị trí giáp ranh thửa 822, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B có chiều dài từ điểm số 2 đến điểm số 4 (theo hồ sơ đo đạc) có chiều dài là 12,96m, chiều cao là 1m để giao trả lại đất trống cho các nguyên đơn.

- Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bị đơn bà Huỳnh Thị N vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà N là phù hợp.

[2] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, họa đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp ngày 20/8/2024, lời khai của các đương sự có căn cứ xác định: phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 13,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 856 và 857, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre; phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng gì.

[3] Phần đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Dương Thị Ngọc V (cùng đứng tên sử dụng) thuộc thửa đất số 856 và 857, tờ bản đồ số 10, diện tích 378,8m^2 và 636,8m^2, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh với thửa 856, tờ bản đồ số 10 là thửa 822 và 227, tờ bản đồ số 10; giáp ranh với thửa 857, tờ bản đồ số 10 là thửa 227, tờ bản đồ số 10 do bà Huỳnh Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N thể hiện: nguồn gốc thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10 (diện tích 139,2m^2) được tách từ thửa 307, diện tích 491,3m^2; ngày 16/3/2017 bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị tách thửa 307 thành các thửa 820 diện tích 147,5m^2, thửa 821 diện tích 204,6m^2 và thửa 822 diện tích 139,2m^2; thửa 227, tờ bản đồ số 10 (diện tích 2254,2m^2) được tách từ thửa cũ 227, tờ bản đồ số 10 (diện tích 3367,9m^2) vào ngày 17/8/2013. Các thửa 822, 227, 856, 857, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B đã được cơ quan chức năng đo đạc, định vị tọa độ thể hiện tại hồ sơ địa chính.

[4] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 13/6/2023 và hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 20/8/2024 thể hiện: Vị trí ranh đất thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 10 do bà N chỉ đo đạc có lấn qua phần đất thuộc thửa 856 của các nguyên đơn bà T và bà V (ký hiệu 856c), diện tích 4,8m^2 (gồm các điểm 1, 3, 4, 2, 1); Vị trí ranh đất thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 10 do bà N chỉ đo đạc có lấn qua phần đất thuộc thửa 856, 857 của các nguyên đơn bà T và bà V (ký hiệu 856a), diện tích 4,1m^2 (gồm các điểm 6, 7, 9, 8, 6) và (ký hiệu 857a), diện tích 4,6m^2 (gồm các điểm 8, 9, 10, 11, 8). Căn cứ vào quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là "Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất..."; khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác"; khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình". Do đó, bà Huỳnh Thị N chỉ được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 822 và 227, tờ bản đồ số 10 theo diện tích mà bà được cấp quyền sử dụng (thửa 822 là 139,2m^2 và thửa 227 là 2254,2m^2). Tuy nhiên, bà N đã sử dụng phần đất vượt quá diện tích mà bà được cấp là 8,9m^2 thuộc một phần thửa 856 và 4,6m^2 thuộc một phần thửa 857 của bà T và bà V được quyền sử dụng. Đồng thời, giữa hai thửa 822, 227 của bà N và thửa 856 của bà T và bà V cũng như giữa thửa 227 của bà N và hai thửa 856, 857 của bà T và bà V đã được phân định rõ ràng về ranh giới, thể hiện chính xác vị trí, tọa độ trên bản đồ địa chính được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác lập. Nhưng bà N đã sử dụng không đúng vị trí ranh giới thửa đất mà bà đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác lập. Vì vậy, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà T và bà V về việc buộc bị đơn bà N phải có nghĩa vụ giao trả cho các nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 13,5m^2 thuộc một phần thửa 856, 857 (trong đó thửa 856 là 8,9m^2 và thửa 857 là 4,6m^2), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là có đủ căn cứ để chấp nhận.

[5] Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà T và bà V có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Thị N phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai tại vị trí giáp ranh thửa 822, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B có chiều dài từ điểm số 2 đến điểm số 4 (theo hồ sơ đo đạc) có chiều dài là 12,96m, chiều cao là 1m để giao trả lại đất trống cho các nguyên đơn (lý do rút yêu cầu là hàng rào dây kẽm gai thuộc sở hữu của bà T và bà V nên bà bà T và bà V sẽ tự tháo dỡ, di dời), do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T và bà V được chấp nhận nên lẽ ra buộc bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng do bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

[8] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) là 7.202.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà T và bà V được chấp nhận

nên buộc bà N phải chịu. Do nguyên đơn bà T và bà V đã tạm nộp nên buộc bà N phải hoàn trả cho bà T và bà V là 7.202.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Dương Thị Ngọc V.

Buộc bà Huỳnh Thị N phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Dương Thị Ngọc V phần đất có tổng diện tích là 13,5m^2 thuộc một phần thửa 856, 857 (trong đó thửa 856 là 8,9m^2 và thửa 857 là 4,6m^2), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Xác định ranh đất giữa thửa 856 với thửa 822, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là đường thẳng: Từ điểm số 1 đến điểm số 3 có chiều dài là 13,26m.

Xác định ranh đất giữa thửa 856 với thửa 227, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là đường thẳng: Từ điểm số 6 đến điểm số 8 có chiều dài là 8,27m.

Xác định ranh đất giữa thửa 857 với thửa 227, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là đường thẳng: Từ điểm số 8 đến điểm số 11 có chiều dài là 13,45m.

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 20/8/2024 kèm theo).

Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị N phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai tại vị trí giáp ranh thửa 822, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã N, thành phố B có chiều dài từ điểm số 2 đến điểm số 4 (theo hồ sơ đo dạc) có chiều dài là 12,96m, chiều cao là 1m để giao trả lại đất trống cho các nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Dương Thị Ngọc V, bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 (Điều 133 Luật đất đai năm 2024).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị N là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Dương Thị Ngọc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 807.000 đồng tại biên lai số 0002861 ngày 25/4/2023 và 300.000 đồng tại biên lai số 0002778 ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) là 7.202.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà T và bà V được chấp nhận nên buộc bà N phải chịu. Do nguyên đơn bà T và bà V đã tạm nộp nên buộc bà N phải hoàn trả cho bà T và bà V là 7.202.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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, 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Ngọc Đạt