

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 35/2022/DS-ST
Ngày: 28 - 9- 2022.
“V/v Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Tuấn;

Ông Lý Thanh Chiều.

Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Phước Đạt - Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; Cư trú tại: Ấp Phước A, xã Mỹ T, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Bảy N; Cư trú tại: Ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T; Cư trú tại: Ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T - Theo Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 5 năm 2022 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ;

2. Bà Nguyễn Thị Á;

Cùng cư trú tại: Ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T.

Chỗ ở hiện nay: Số 18, ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị M; Cư trú tại: Ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (vắng mặt).

4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N; Địa chỉ trụ sở chính: Số 18, Đường Trần Hữu D, phường Mỹ Đ, quận Nam Từ L, thành phố Hà N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải H; Địa chỉ liên hệ: Số 09, Đường Trần P, ấp Cầu Đ, Thị trấn Huỳnh Hữu N, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T - Theo Giấy ủy quyền ngày 02 tháng 3 năm 2022 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào năm 2002 bà L có nhận chuyển nhượng đất của ông ngoại bà L là ông Nguyễn Văn H (đã chết) diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 39m và phần đất mé sông 40m², sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Loan nhận đất, đến ngày 09/02/2012 được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất bà L nhận chuyển nhượng, tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 390,0m² và thửa đất số 876, tờ bản đồ số 9, diện tích 40m², cùng tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T.

Phần đất của bà L giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ, từ trước đến nay không có tranh chấp hay mâu thuẫn gì. Tuy nhiên, đến đầu năm 2020 ông Đ chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Văn Bảy N thì ông Nhỏ lại lấn chiếm qua phần đất của bà L với diện tích chiều ngang phía trước (giáp lộ) là 02 tấc, chiều ngang phía sau là 02m, chiều dài là 39m và phần đất mé sông có diện tích 40m², trong khi ông N chưa được cấp quyền sử dụng đất và việc đo đạc chuyển nhượng đất giữa ông Bảy N với ông Đ thì bà L không chứng kiến xác định ranh đất. Sau khi lấn chiếm ông N đào con mương trên phần đất của bà L và đốn cây dừa mà bà L đã trồng trên phần đất của bà L. Khi phát hiện bà L yêu cầu ông N phải trả lại phần đất mà ông đã lấn chiếm nhưng ông N vẫn cố tình không trả.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn Bảy N có nghĩa vụ trả lại cho bà L phần đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang phía trước (giáp lộ) là 02 tấc, chiều ngang phía sau là 02m, chiều dài là 39m, tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9; Phần đất mé sông có diện tích 40m², tại thửa đất số 876, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T và buộc bị đơn lấp trả lại con mương đào lấn qua phần đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 45,8m², tại thửa số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T; Phần đất mé sông có diện tích 40m², tại thửa đất số 876, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T hiện nay bị đơn không còn sử dụng nên không yêu cầu và không yêu cầu buộc bị đơn phải lấp trả lại con mương cho nguyên đơn.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bị đơn vắng mặt, ngày 12/4/2022 Tòa án tiến hành lấy lời khai tại nơi cư trú của bị đơn nhưng bị đơn cũng không có mặt tại nơi cư trú nên không ghi lời khai được. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản không tiến hành hòa giải được và thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Phần đất mà hiện nay ông Nguyễn Văn Bảy N và bà Nguyễn Thị M đang quản lý, sử dụng. Vào năm 2019 chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Đ còn đứng tên chưa sang tên cho ông Bảy N, thửa đất số 874, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền 02 căn nhà (nhà trước và nhà sau), chuồng heo và con mương ông Đ đã đào sẵn. Hàng rào phía trước lộ là do ông Bảy N xây dựng vào năm 2019 (sau khi chuyển nhượng), lúc xây dựng chính quyền địa phương có kêu ngừng xây dựng nhưng ông Bảy N vẫn xây dựng, nếu xây dựng trên phần đất tranh chấp thì ông Bảy N đồng ý phá bỏ.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp nguyên đơn khởi kiện gia đình ông Bảy N diện tích 40m² (đất phía mé sông) lúc trước có trồng hoa màu do đất trống không ai sử dụng, nhưng hiện nay gia đình bị đơn không còn sử dụng. Nếu kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất bị đơn sử dụng có lấn qua phần đất của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý phá bỏ di dời trả lại phần đất cho nguyên đơn kể cả phần hàng rào mà bị đơn xây dựng năm 2019.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào năm 2019, vợ chồng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á có chuyển nhượng cho vợ chồng của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Bảy N 02 phần đất thuộc thửa đất số 874 và thửa đất số 875, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T (phần còn lại ông Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V, địa chỉ: Ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T). Việc chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng vào ngày 16/12/2019, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn Bảy N cùng ký tên, có sự xác nhận của Ban nhân dân ấp Phước A. Thời điểm chuyển nhượng thì trên thửa đất này có tài sản gắn liền 02 căn nhà, chuồng heo và con mương, căn nhà là do ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á xây dựng năm 2010, căn nhà có kết cấu: Vách tường, mái tole, nền gạch men.

Theo thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng vào ngày 16/12/2019 thì ông Đ, bà Á thống nhất và đồng ý sang lại phần đất và nhà ở và toàn bộ các đồ vật dụng trong nhà giao lại cho vợ chồng ông N, bà M, giá trị là 140.000.000 đồng. Mặc dù thỏa thuận giá trị chuyển nhượng chỉ là 140.000.000 đồng nhưng thực tế bà M giao cho ông Đ tổng số tiền là 170.000.000 đồng, việc bà M giao tiền cho ông Đ không có làm biên nhận.

Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì ông Đ không có ý kiến, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á cùng với bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Bảy N là đúng quy định, ông Đ chuyển nhượng trong phạm vi phần đất ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Tòa án cũng không ghi lời khai được. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản không tiến hành hòa giải được và thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 11 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào năm 2019, vợ chồng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Bảy N 02 thửa đất số 874 và thửa đất số 875, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Việc chuyển nhượng có lập Giấy chuyển nhượng vào ngày 16/12/2019. Giấy chuyển nhượng vào ngày 16/12/2019 ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn Bảy N cùng ký tên, có sự xác nhận của Ban nhân dân ấp Phước A. Thời điểm chuyển nhượng thì trên các thửa đất này có 02 căn nhà, chuồng heo và con mương đào sẵn, nhà do ông Nguyễn Văn Đ xây dựng năm 2010, căn nhà có kết cấu: Vách tường, mái tole, nền gạch men.

Theo thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng vào ngày 16/12/2019 thì ông Đ, bà Á thống nhất và đồng ý sang lại phần đất và nhà ở và toàn bộ các đồ vật dụng trong nhà giao lại cho vợ chồng ông N, bà M, giá trị là 140.000.000 đồng. Mặc dù thỏa thuận giá trị chuyển nhượng chỉ là 140.000.000 đồng nhưng thực tế bà Mai giao cho ông Đ tổng số tiền là 180.000.000 đồng, việc bà M giao tiền cho ông Đ không có làm biên nhận.

Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì bà Mai không đồng ý vì gia đình bà M không có lần chiếm đất của bà L. Phần đất tranh chấp bà L khởi kiện gia đình bà M (đất phía mé sông) hiện nay gia đình bà M không còn sử dụng.

Tại văn bản số: 17/TB-NHNoMT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N- Chi nhánh huyện Mỹ T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hải H trình bày:

Ngày 02/6/2021 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh huyện Mỹ T ký hợp đồng tín dụng số: 7604LAV202100710 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L vay số tiền là: 75.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay sửa chữa nhà, tài sản thế chấp liên quan việc khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 541248, thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 390m², số vào sổ CH00511, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, cấp ngày 09/02/2012 cho bà Nguyễn Thị L. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh huyện Mỹ T không yêu cầu độc lập trong vụ án này, do bà Nguyễn Thị L chưa đến hạn trả nợ, chưa vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký, nên Ngân hàng không có yêu cầu.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà Á và bà M vắng mặt chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Phần đất nguyên đơn và bị đơn quản lý, sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn sử dụng tại thửa đất số 545 cấp ranh với thửa đất số 874 do bị đơn sử dụng, đều thuộc tờ bản đồ số 09, cùng tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 545, tờ bản đồ số 09, diện tích 390m², nhưng khi đo đạc thực tế thì thửa đất nguyên đơn thiếu diện tích là 45,8m² so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp, khi xem xét, thẩm định tại chỗ Hội đồng do Tòa án thành lập vào ngày 18/12/2020 nguyên đơn và bị đơn thống nhất chỉ ranh đất. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu thửa đất số 876, tờ bản đồ số 9, diện tích 40m², do hiện nay bị đơn không còn sử dụng nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu, không yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích đất này. Phần đất tranh chấp ông Đ xây dựng nhà ở, chuồng heo và đào con mương đến năm 2019 ông Đ chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bị đơn, bị đơn sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm diện tích là 45,8m² nhưng ổn định cho bị đơn sử dụng buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

- Tòa án triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N không gây trở ngại cho việc xét xử. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N.

- Tòa án triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị M đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị M.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại phần đất mà bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện phần đất thửa số 876 lúc khởi kiện bị đơn sử dụng nhưng hiện nay thì bị đơn không còn sử dụng và nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải lấp trả lại con mương, tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu. Phần đất tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế diện tích là 45,8m² nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích là 45,8m². Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi này của nguyên đơn.

[5] Về nội dung: Phần đất nguyên đơn và bị đơn quản lý, sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có chung nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn Hư nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ nhận thừa

kế của cụ H, cụ H là cha ruột của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, là ông ngoại của nguyên đơn bà L, phần đất nguyên đơn sử dụng tại thửa đất số 545 đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 09/02/2012; Phần đất thửa đất số 874 cấp ranh với thửa đất số 545 Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 09/02/2012, nhưng bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng, 02 phần đất cùng tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T. Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ với kết quả như sau:

** Phần đất do nguyên đơn sử dụng thửa số 545, tờ bản đồ số 9, có số đo và tứ cận như sau:*

- Hướng Đông: Giáp phần đất tranh chấp, có số đo $8,19\text{m} + 23,25\text{m} + 7,60\text{m} = 39,04\text{m}$;

- Hướng Tây: Giáp đất bà Đỗ Thị H (thửa số 544), có số đo $2,35\text{m} + 36,65\text{m} = 39\text{m}$;

- Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo $8,09\text{m}$;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Bảy N sử dụng (do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 874), có số đo $8,02\text{m}$;

Diện tích: $344,2\text{m}^2$.

** Phần đất do bị đơn sử dụng thửa số 874, tờ bản đồ số 9, có số đo và tứ cận như sau:*

- Hướng Đông: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị V (thửa đất số 926) đang quản lý, sử dụng, có số đo $77,10\text{m}$;

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp, phần đất bà Nguyễn Thị L (thửa đất số 545), phần đất bà Đỗ Thị H (thửa đất số 544), có số đo $39\text{m} + 1,98\text{m} + 8,02\text{m} + 38,55\text{m} = 87,55\text{m}$;

- Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo $8,09\text{m}$;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất bà Đỗ Thị H (thửa đất số 473), có số đo $17,26\text{m}$;

Diện tích: $984,3\text{m}^2$.

** Phần đất tranh chấp (hết thửa) nguyên đơn đứng tên thửa số 876, tờ bản đồ số 9, có số đo và tứ cận như sau:*

- Hướng Đông: Giáp thửa đất số 875, có số đo: 4m ;

- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 544, có số đo: 4m ;

- Hướng Nam: Giáp Kênh thủy lợi, có số đo: 10m ;

- Hướng Bắc: Giáp lộ bê tông, có số đo: 10m ;

Diện tích: 40m², thành tiền: 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng).

** Phần đất tranh chấp, vị trí ở giữa thửa đất số 545 và thửa đất số 874, tờ bản đồ số 9, có số đo và tứ cận như sau:*

- Hướng Đông: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Bảy N đang quản lý, sử dụng (do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 874), có số đo: 39m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị L (thửa đất số 545) đang quản lý, sử dụng, có số đo: 8,19m + 23,25m + 7,60m = 39,04m;

- Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo: 0,17m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Bảy N đang quản lý, sử dụng (do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 874), có số đo: 1,98m;

Diện tích: 45,8m² (trong đó đất ONT 39m²; đất CLN 6,8 m²) đất ONT 250.000 đồng/m²; đất CLN 45.000 đồng/m², thành tiền: 10.056.000 đồng (Mười triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Tài sản trên phần đất tranh chấp:

- Sê nô: Kết cấu bê tông cốt thép, diện tích: 0,29m².

- Hàng rào: Kết cấu tường xây lửng, cột bê tông khung sắt hộp, diện tích 7,38m x 0,26m = 1,91m².

- Cột ốp gạch men, diện tích: 2,2m x 1,2m x 3m = 7,92m².

- Mái che tôn: Kết cấu cột sắt, kèo đòn tay cây, diện tích: 7,38m x 0,4m = 2,95m².

- Nhà sau: Kết cấu mái tôn, cột kèo cây, diện tích: (0,25m + 0,51m) : (2 x 7,23m) = 2,75m².

- Chuồng heo kết cấu: Mái tôn, cột gỗ, kèo đòn tay cây, diện tích: (2,18m + 2,02m) : 2 x 6m = 12,6m².

- Con mương, diện tích: [(2,04m + 1,98m) : 2] x [(2,31m + 2,4m) : 2] = 4,73m².

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 25.608.503 đồng (Hai mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn, năm trăm lẻ ba đồng).

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp vào ngày 09/02/2012, thửa đất số 876, tờ bản đồ số 9, diện tích 40m²; Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích 390m², nhưng đo đạc thực tế thì thửa đất 545 của nguyên đơn có diện tích 344,2m² là thiếu so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp là 45,8m², còn đất của bị đơn sử dụng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 874, tờ bản đồ số 9,

diện tích 2.224m² người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V diện tích là: 1.245,3m², diện tích còn lại là: 978,7m² nhưng khi đo đạc thực tế thì thửa đất 874 của bị đơn sử dụng có diện tích là: 984,3m² là dư so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp, là chưa tính phần đất tranh chấp diện tích là: 45,8m², khi xem xét, thẩm định tại chỗ Hội đồng do Tòa án thành lập vào ngày 18/12/2020 có sự chứng kiến chỉ ranh đất của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ.

[7] Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo công văn số: 47/2021/TA-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Cán bộ đo đạc lập biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa và sơ đồ mô tả mốc, ranh đất. Thửa đất số 545 là hình chữ nhật có tứ cận: Hướng Đông, có số đo 39m; Hướng Tây, có số đo 39m (bút lục 111); Hướng Nam, có số đo 10m, nhưng khi đo đạc thực tế là 9,83m; Hướng Bắc, có số đo 10m nhưng khi đo đạc thực tế là 8,02m (bút lục 77) là thiếu so với diện tích được cấp, sơ đồ của thửa đất số 545 và thửa đất số 874 giáp ranh với nhau là một đường thẳng nhưng thực tế khi đo đạc bị đơn chỉ ranh là đường xéo về hướng Tây (là hướng đất của nguyên đơn thửa đất số 545).

[8] Phần đất tranh chấp thửa đất số 545 của nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ đã xây dựng nhà ở (nhà trước và nhà sau), chuồng heo và đào con mương, đến năm 2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á chuyển nhượng phần đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng (chưa sang tên), khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M chuyển nhượng không có tranh chấp, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M đã sử dụng ổn định, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ xây dựng nhà ở và tài sản gắn liền với đất xong đã đưa vào sử dụng, đến năm 2019 mới chuyển nhượng toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M sử dụng, chứ không phải bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[9] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T đồng ý, nếu kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất bị đơn sử dụng là đất của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý phá vỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất trả lại cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, tuy người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý phá vỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất trả lại đất cho nguyên đơn, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M đã sử dụng từ năm 2019 đến nay, căn nhà ở ổn định trên phần đất này và trong quá trình quản lý, sử dụng cũng đã tu bổ, sửa chữa, nếu như buộc bị đơn tháo dỡ trả lại phần đất cho nguyên đơn thì ảnh hưởng đến kết cấu tài sản gắn liền trên đất, tài sản có giá trị lớn hơn giá trị phần đất tranh chấp, nên cần thiết phải ổn định

cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M diện tích đất tranh chấp, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, đồng thời bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần mà bị đơn được ổn định diện tích là: 45,8m², thành tiền là: 10.056.000 đồng (Mười triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

[10] Đối với phần đất người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Á chuyển nhượng cho bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M không có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét việc chuyển nhượng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Á, nên Hội đồng xét xử không xem xét nếu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M có yêu cầu thì sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác theo thủ tục chung.

[11] Đối với phần đất tranh chấp hiện nay nguyên đơn đang thế chấp vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh huyện Mỹ T. Xét thấy, đây là quan hệ tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm giữa nguyên đơn và bị đơn có liên quan việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của nguyên đơn. Tại văn bản số: 17/TB-NHNoMT ngày 24 tháng 01 năm 2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh huyện Mỹ T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét theo quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N - Chi nhánh huyện Mỹ T có yêu cầu sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

[12] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[14] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M phải chịu chi phí tố tụng là 11.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 201; điểm b khoản 2 Điều 227

và khoản 1 và khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là: 45,8m², thửa đất số 545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T.

2. Ổn định cho bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng một phần đất tại thửa số 545, tờ bản đồ số 9, diện tích là: 45,8m², tọa lạc ấp Phước A, xã Mỹ P, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc T, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Bảy N đang quản lý, sử dụng (do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 874), có số đo: 39m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị L (thửa đất số 545) đang quản lý, sử dụng, có số đo: 8,19m + 23,25m + 7,60m = 39,04m;

- Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo: 0,17m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Bảy N đang quản lý, sử dụng (do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 874), có số đo: 1,98m;

Diện tích: 45,8m². Trên phần đất tranh chấp có tài sản:

- Sân Nô: Kết cấu bê tông cốt thép, diện tích: 0,29m².

- Hàng rào: Kết cấu tường xây lửng, cột bê tông khung sắt hộp, diện tích 7,38m x 0,26m = 1,91m².

- Cột ộp gạch men, diện tích: 2,2m x 1,2m x 3m = 7,92m².

- Mái che tôn: Kết cấu cột sắt, kèo đòn tay cây, diện tích: 7,38m x 0,4m = 2,95m².

- Nhà sau: Kết cấu mái tôn, cột kèo cây, diện tích: (0,25m + 0,51m) : 2 x 7,23m = 2,75m².

- Chuồng heo kết cấu: Mái tôn, cột gỗ, kèo đòn tay cây, diện tích: (2,18m + 2,02m) : 2 x 6m = 12,6m².

- Con mương, diện tích: [(2,04m + 1,98m) : 2] x [(2,31m + 2,4m) : 2] = 4,73m² (kèm theo sơ đồ).

3. Bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là: 45,8m², số tiền là: 10.056.000 đồng (Mười triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M chưa thanh toán, thì hàng tháng bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006165 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M liên đới phải chịu là 11.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền 11.300.000 đồng, theo phiếu thu ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn ông Nguyễn Văn Bảy N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.300.000 đồng (Mười một triệu, ba trăm nghìn đồng).

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Kiều Oanh