

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 93/2018/DS-ST
Ngày 23 - 10 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Hoàng Đắc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Điệp
Ông Huỳnh Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Nga Muội – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Ánh Tuyết – Kiểm sát viên

Trong các ngày 14 tháng 9, 19 và 23 tháng 10 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2014/LST- DS ngày 19 tháng 3 năm 2014 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2018/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn G - sinh năm 1969 (có mặt)
Địa chỉ: ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Sử Chí H – Văn Phòng luật sư Sử Chí H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn N - sinh năm 1955 (có mặt)
Địa chỉ: ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng B - sinh năm 1959, địa chỉ: số 196, phường Y, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị N - sinh năm 1956 (ủy quyền cho ông Bi)
2. Bà Nguyễn Thị X - sinh năm 1968 (có mặt)
3. Anh Trần Quốc K - sinh năm 1986
4. Chị Nguyễn Thị K - sinh năm 1988

Anh K và chị K ủy quyền cho ông Trần Văn G tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 19-7-2018)

5. Anh Trần Thanh T - sinh năm 1988 (có mặt)
 6. Chị Nguyễn Thị D - sinh năm 1989 (xin vắng mặt)
- Địa chỉ: ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau
7. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T (xin vắng mặt)
 8. Ủy ban nhân dân huyện T (xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-3-2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-7-2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Trần Văn G trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của chủ ruột là ông Trần Văn T diện tích 15.810m² tọa lạc tại ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Năm 1975, nhượng lại cho cha mẹ nguyên đơn bằng 50 gia lúa (tiền nhân công). Năm 1986 cha nguyên đơn ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị B cho lại vợ chồng nguyên đơn phần đất diện tích 15.810m² và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994, không có đo đạc thực tế, chỉ chụp khung ảnh. Phần đất này giáp ranh đất của ông N. Giáp đất ông N là con mương mỗi người ½ mương, trước đây sử dụng chung, còn bờ của nguyên đơn. Đến năm 2001 chuyển dịch nuôi tôm, nguyên đơn không sử dụng đường mương này mà sử dụng đường nước giáp ông Trần Mười Hai. Ông N làm cống thoát nước đặt giữa mương từ năm 2001 đến nay. Do ông N chiếm ½ mương nên phát sinh tranh chấp. Năm 2013 ông N xây bờ kè giáp Kinh Lung Trường lấn qua ½ bờ của nguyên đơn, phía hậu lấn qua hết bờ. Trên bờ đất tranh chấp có trồng 05 cây dừa. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 1.339,7m².

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc ngày 12-6-2018 và kết luận định giá tài sản số 06/KLĐG ngày 14-6-2014, giá trị đất là 30.000 đồng/m², giá trị 05 cây dừa là 480.000 đồng (96.000 đồng/cây) và các tài sản khác. Quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp cho cá nhân Ông Trần Văn G.

Tại biên bản ý kiến ngày 01-4-2014 và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Trần Văn N và ông Phan Hoàng B – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Năm 1994 cụ Trần Văn Đ để lại cho bị đơn phần đất diện tích 48.600m² tọa lạc tại ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bờ ranh và mương thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn quản lý ổn định từ năm 1994. Năm 2001 bị đơn xây dựng cống thoát nước để nuôi tôm cho đến nay, không ai ngăn cản. Trên bờ có trồng dừa, chuối bị đơn đã sử dụng và hưởng lợi từ trước đến nay. Bị đơn không có lấn đất nên không đồng ý trả đất cho nguyên đơn

Bị đơn đơn thống nhất kết quả đo đạc ngày 12-6-2018 và thống nhất kết luận định giá tài sản ngày 14-6-2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp cho cá nhân ông Trần Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị X thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn. Anh Trần Thanh T thống nhất với ý kiến của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thư ký phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phân ranh cho nguyên đơn vị trí mặt tiền là $\frac{1}{2}$ bờ, vị trí hậu là $\frac{1}{2}$ bờ. Đối với cây dừa thuộc phần đất của ai người đó được hưởng.

Về án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T và Ủy ban nhân dân huyện T xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề được quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự. Phần đất tranh chấp có diện tích $1.339,7m^2$ tọa lạc tại ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*”.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo nguyên đơn xác định phần đất của nguyên đơn do cha ruột là Trần Văn K để lại cho nguyên đơn phần đất tổng diện tích $15.810m^2$, thuộc các thửa số 260, 261, 263, và 264, tờ bản đồ số 9. Bị đơn ông Trần Văn N xác định phần đất của bị đơn do cha ruột là Trần Văn Đ để lại cho bị đơn có tổng diện tích $48.600m^2$, thuộc các thửa số 255, 258 và 259, tờ bản đồ số 9 cùng tọa lạc tại ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa các đương sự đều xác định, cả hai phần đất được cấp quyền sử dụng đất chụp trên khung ảnh, không có đo đạc thực địa. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế thì phần đất của nguyên đơn có diện tích $15.945,3m^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $15.810m^2$ (dư $135,3m^2$). Còn phần đất của bị đơn theo đo đạc là $53.038,3m^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $48.600m^2$ (dư $4.438,3m^2$).

Về nguồn gốc đất tranh chấp, nguyên đơn cung cấp giấy xác nhận của ông Dương Văn B xác định trước năm 2000 thì đường nước là lối đi chung của cả khu dân cư, còn ranh đất thì không rõ. Ông Ngô Văn U xác nhận chỉ nghe kể lại phần đất tranh chấp mương và bờ của bị đơn. Đối với bị đơn cung cấp giấy xác nhận của ông Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn Nh, Trương Văn T, Trần Văn T, Trần Văn H, Trần Văn S, Nguyễn Văn H, Thái Văn A, Dương Thành T tất cả xác định phần đất tranh chấp của bị đơn. Trong đó có giấy xác nhận ngày 15-5-2015 của ông Trương Văn T xác định “Phần ranh đất của ông Trần Văn K giáp ranh với ông Trần Văn N không có mương và bờ” là có mâu thuẫn với trình bày của ông T tại biên bản lấy lời khai ngày 30-5-2018, ông Tấn xác định “Phần đất của ông N là đường kinh thẳng từ tiền tới hậu đất giáp kinh Lung Trường giữa. Phần đất của ông G là bờ, không có kinh”. Theo lời trình bày của ông Huỳnh Văn H biết phần đất của ông N là đường kinh thẳng từ tiền tới hậu đất giáp kinh Lung Trường giữa, giáp với phần đất ông G là bờ, không có kinh. Trên bờ này ông N cũng có trồng dừa, không rõ bao nhiêu cây. Năm 2000 chuyển dịch từ đất trồng lúa sang nuôi tôm thì ông N làm cống xổ tôm (cống nằm giữa kinh thuộc đất của ông N) đến nay”. Tại phiên tòa bị đơn xác định cây dừa trên bờ tranh chấp do ông nội của bị đơn trồng. Nguyên đơn xác định do cha của nguyên đơn trồng. Theo ông H xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có trồng dừa trên bờ đất đang tranh chấp, còn mương tranh chấp do bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay gần 20 năm mà nguyên đơn không có ngăn cản.

Mặc khác, theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-5-2009 (Bút lục 67) thì phần đất của bị đơn giáp với kinh thủy lợi. Theo bị đơn và nguyên đơn xác định kinh thủy lợi là kinh mương đang tranh chấp. Tại Công văn số 244/CNVPĐKĐĐ ngày 04-10-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 002299 của ông Trần Văn N, sơ sò vị trí thể hiện diện tích 14.000m², thuộc thửa số 158 là có sai sót (thửa đất đúng là 258). Qua đối chiếu bản đồ địa chính năm 2006, bản đồ 299 và Mảnh trích đo địa chính số 14-2018, diện tích tranh chấp 1.339,7m², trong đó một phần thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N, một phần thuộc kinh thủy lợi.

Tuy nhiên, khi đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30-5-2018 thể hiện vị trí tranh chấp theo nguyên đơn xác định ở mặt tiền: Từ mí ống bong qua lộ và 1/2 cái cống vuông tôm của bị đơn đo qua phần đất của nguyên đơn. Ở hậu đất của nguyên đơn từ mí bờ giáp kinh mương phía bị đơn đo qua phần đất của nguyên đơn (nguyên đơn xác định bờ dừa là của nguyên đơn). Còn bị đơn xác định ở mặt tiền: Từ 1/2 bờ dừa đo qua phần đất của bị đơn. Ở hậu đất giáp với nguyên đơn: Từ mí bờ giáp kinh mương của nguyên đơn đo qua phần đất của bị đơn (bị đơn xác định bờ dừa là của bị đơn). Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn xác định mương và bờ là thẳng từ tiền tới hậu nhưng xác định vị trí tranh chấp có mâu thuẫn. Cụ thể: Ở mặt tiền giáp lộ xe, vị trí tranh chấp là 1/2 bờ nhưng bị đơn xác định cả bờ là của bị đơn là bất hợp lý. Còn nguyên đơn xác định 1/2 mương

tranh chấp của nguyên đơn nhưng ngoài hậu đất thì nguyên đơn chỉ ranh đất là bờ, không có nương. Hơn nữa phần đất của nguyên đơn giáp với ông Trần Văn Y có đường thoát nước riêng. Phần đất của nguyên đơn giáp với bờ dừa cũng có nương, hàng năm cải tạo, sên vuông nguyên đơn và bị đơn đều đắp lên bờ dừa này. Điều đó chứng minh bờ dừa đang tranh chấp được sử dụng chung cho cả hai bên. Theo phong tục tập quán ở địa phương nếu chỉ có một cái bờ thì được sử dụng chung, tiện lợi cho hai bên sử dụng làm lối đi và canh tác.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn G: Phân ranh cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp được chấp nhận là 201m^2 tính từ vị trí số 04 kéo dài tới đoạn giữa vị trí 13-14 = 1,15m (2,3m:2) phía Đông giáp phần đất bị đơn, phía Tây giáp phần đất nguyên đơn, phía Nam phần đất của Trần Văn Y và bị đơn, phía Bắc giáp lộ xi măng.

(Kèm theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 30-5-2018 và Mảnh trích đo địa chính số 14-2018 ngày 12-6-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích và ranh đất thực tế mà Tòa án đã giải quyết.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T để vay vốn. Tuy nhiên, phía Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một kiện khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã dự nộp lệ phí do đặc tổng cộng là 7.995.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng là 1.500.000 đồng, tổng cộng 9.495.000 đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (diện tích $201\text{m}^2/1.339,7\text{m}^2 = 15\%$) nên buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn ($15\% \times 9.495.000 \text{ đồng} : 100\% = 1.424.000 \text{ đồng}$).

- Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu 302.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận ($201\text{m}^2 \times 30.000 \text{ đồng/m}^2 = 6.030.000 \text{ đồng}$)

Nguyên đơn phải chịu án phí không được chấp nhận là 1.708.000 đồng [$30.000 \text{ đồng/m}^2 \times (1.339,7 \text{ m}^2 - 201 \text{ m}^2) = 34.161.000 \text{ đồng}$].

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp

lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn G đòi bị đơn ông Trần Văn N trả lại phần ranh đất diện tích 1.339,7m² tọa lạc tại ấp Lung T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Phân ranh cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp được chấp nhận là 201m² tính từ vị trí số 04 kéo dài tới đoạn giữa vị trí 13-14 = 1,15m (2,3m:2) phía Đông giáp phần đất bị đơn, phía Tây giáp phần đất nguyên đơn, phía Nam phần đất của Trần Văn Y và bị đơn, phía Bắc giáp lộ xi măng.

(Kèm theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 30-5-2018 và Mảnh trích đo địa chính số 14-2018 ngày 12-6-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích và ranh đất thực tế mà Tòa án đã giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 1.424.000 đồng tiền lệ phí đo đạc và chi phí xem xét, thẩm định và định giá.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí không được chấp nhận là 1.708.000 đồng. Ngày 18-3-2014 nguyên đơn đã dự nộp 200.000 đồng và ngày 23-7-2018 nguyên đơn đã nộp 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 04786 và 0008454 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, được chuyển thu đối trừ, nguyên đơn phải nộp tiếp 1.008.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T, UBND huyện T và chị Nguyễn Thị D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Phòng NV-GĐKT (gửi Email);
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc