TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2021/DS-ST
Ngày 30-6-2021
"V/v tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông Trần Văn Nhị.
2- Ông Nguyễn Hồng Phong.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Lường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 21/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thanh P, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L. (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Tấn T, Luật sư của Văn phòng luật sư M thuộc Đoàn luật sư tỉnh L. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Bùi Quang K, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu phố 3 N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2- Ông Bùi Quang T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L.

3- Ông Bùi Quốc D, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L.

4- Bà Bùi Thị Kim X, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 73/12 D Văn Thân, phường 8, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X: Bà Nguyễn Thị T – là bị đơn trong cùng vụ án. (có mặt)

5- Ông Phùng Thanh P, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

6- Ngân hàng N – Chi nhánh khu vực C. Địa chỉ: Ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng:

1- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1941. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L.(có mặt)

2- Ông Phạm Công Đ, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

3- Ông Dương Thanh N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17-6-2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04-5-2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Đoàn Thanh P trình bày: Năm 2013, ông Bùi Quang T1 là con của bà T có chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà P diện tích 3000m^2 đất thuộc một phần thửa số 235, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L mà ông T1 đã mua của ông Lương Văn H vào năm 2010 bằng giấy tay chưa làm thủ tục sang tên. Trước khi bà P mua lại phần đất của ông T1 thì vào tháng 7 năm 2011, ông H có chuyển nhượng cho ông Phùng Thanh P là chồng bà P diện tích đất 3000m^2 cũng thuộc một phần thửa 235, và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Phần đất vợ chồng bà P mua lại của ông T1 thì ông H còn đứng tên, lúc này ông H thỏa thuận bán hết phần diện tích đất còn lại của thửa 235 khoảng 900m^2 cho bà P và ông H đã ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P với diện tích là 3.964 m^2. Khi ông T1 canh tác phần đất mua của ông H thì cha của ông T1 là ông Bùi Văn H1 có trồng tràm và dừa trên bờ cặp kênh nước công cộng, đến lúc ông T1 bán đất cho bà P thì ông T1 giao luôn phần bờ cho bà P sử dụng. Ông H cũng chỉ rõ ranh giới giữa đất bà P mua với đất của vợ chồng ông H1 bà T là kênh nước công cộng nhưng ông H1 lại trồng cây trên bờ đất của bà P. Sau khi ông H1 đã chết, bà P nhiều lần yêu cầu bà T đốn cây để trả đất nhưng bà T và các con của bà T không đồng ý vì cho rằng phần bờ đất đó là của bà T và ông H1. Do đó bà P khởi kiện yêu cầu bà T và các con của bà T đốn cây để trả cho bà P phần đất có chiều ngang 1,5m chiều dài khoảng 30m thuộc một phần thửa 235 tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc đất của bà T đang sử dụng tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L trong đó có phần đất bà P tranh chấp là của mẹ chồng cho vợ chồng bà T ông H1. Năm 1978 Nhà nước trưng dụng toàn bộ đất này của gia đình bà để làm trụ sở Ủy ban xã L, lúc đó UBND xã có đào đường nước từ sông V vào UBND xã để vận chuyển hàng hóa. Khi đào đường nước

qua đất của bà T có chừa phần đất ngang 1,5 giáp với đất của ông H (nay đã chuyển cho bà P) để khi đào đường nước đắp đất lên. Năm 1983 có chủ trương tách xã L thành xã L và xã L1 thì ông H1 xin lại toàn bộ đất mà Nhà nước đã trưng dụng của gia đình bà trước đây, UBND xã đã trả đất cho ông H1 và ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 và bà T sử dụng đất ổn định từ đó đến nay, ông H1 và bà T không lấn chiếm đất của bà P, vì vậy bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng.

Ngoài ra, ông Bùi Quang T1 còn trình bày: Năm 2010, ông Lương Văn H có bán cho ông T1 diện tích 3.000m^2 đất nông nghiệp, khi mua bán chỉ làm giấy tay, ông H còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 canh tác được khoảng hai năm thì ông bán lại cho vợ chồng ông P bà P, phần đất đang tranh chấp giữa bà P và bà T là đất ông T1 mua của ông H. Lúc ông T1 mua đất thì ông T1 và ông H có kéo dây đo xác định diện tích đất, khi bán lại cho ông P thì ông T1 giao đất cho ông P như ông H giao ông T1 trước đây có bờ ranh rõ ràng, đến khi ông P mua thêm phần kế bên của ông H thì ông P đã phá bờ ranh. Ông T1 giao đất và nhận tiền xong, việc làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H và vợ chồng ông P tự làm, khi mua bán ông T1 có nói chừa 02 cây dừa của ông H1 trồng. Trong thời gian ông T1 canh tác đất mua của ông H thì ông T1 có đổ đá trên bờ đất (bờ đang tranh chấp) để làm đường đi, vì đường lộ phía trước đang làm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Khu vực C tại bản tự khai ngày 20/3/2020 trình bày: Vào ngày 10-12-2019, ông Phùng Thanh P ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để vay vốn của Ngân hàng trong đó có thửa đất số 235 tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, hạn trả nợ vay là ngày 10-12-2020. Ngân hàng đề nghị trong trường hợp có xử lý tài sản thì ưu tiên trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 14-8-2020 của Toà án nhân dân huyện T đã xử: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 189 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thanh P đối với bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X đốn dọn cây trồng trên đất thuộc khu E trên Mảnh

trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 24-02-2020, trả lại đất cho bà Đoàn Thanh P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá; nghĩa vụ chậm thi hành án đối với số tiền phải trả; án phí và quyền kháng cáo.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự không kháng cáo. Ngày 09-7-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 82/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm theo hướng: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm xác định rõ ý kiến, yêu cầu của các đương sự về vị trí đất tranh chấp, về diện tích tranh chấp và cây trồng trên đất.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 07-9-2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 14-8-2020 của Toà án nhân dân huyện T. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 11-11-2020, bà Đoàn Thanh P có đơn khởi kiện bổ sung, bà P yêu cầu bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 81,4m^2 thể hiện tại khu E Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 24-02-2020. Đồng thời bà T và các con của bà T phải đốn dọn 01 cây dừa, 30 cây tràm trong diện tích nói trên để trả đất lại cho bà P.

Tại Văn bản ngày 30/3/2021 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Khu vực C trình bày: vào ngày 11-12-2020 Ông Phùng Thanh P và bà Đoàn Thanh P vay của ngân hàng 100.000.000 đồng, hạn trả nợ 11/12/2021, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Do hợp đồng vay chưa đến hạn, Ngân hàng đề nghị trong trường hợp có xử lý tài sản ưu tiên trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng trước. Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bà P yêu cầu bà T và các con của bà T là ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X trả cho bà P phần đất có diện tích là 48,4m^2 (chiều ngang 1,5m chiều dài khoảng 30m) thuộc một phần thửa số 235 tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021 thể hiện tại khu E.

Bị đơn là bà T thống nhất diện tích đất tranh chấp với bà P là 48,4m^2 thể hiện tại khu E trên Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021 là đúng vị trí đất tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang K có lời trình bày giống như lời trình bày của bà Nguyễn Thị T. Bà T và ông Khôi cho rằng đất phần đất từ mí đường nước trở vào thửa 235 chiều ngang 1,5m là đất của ông

H1 và bà T, khi bà P nhận chuyển nhượng đất từ ông H không ký ranh là không đúng trình tự thủ tục. Bà T và ông Khôi không đồng ý với yêu cầu của bà P.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: Theo mảnh trích đo thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa bà P với bà T nằm trong thửa 235. Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông H1 bà T, sau giải phóng chính quyền địa phương vận động gia đình ông H1 đồng ý hiến toàn bộ đất của gia đình để làm trụ sở UBND xã, lúc đó UBND xã có đào đường nước trên đất của ông H1 bà T. Theo quy cách xã hội thì kênh mương đều có bờ và những người làm chứng đều xác định khi đào đường nước có đắp bờ 1,5m trên đất của bà T tiếp giáp với đất của ông H. Quá trình chuyển nhượng đất từ ông H qua bà P không đo đạc ký ranh là không đúng theo quy định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ và thông tư của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Luật đất đai, bà P không chứng minh được đất tranh chấp là đất bà P mua của ông H vì vậy yêu cầu của bà P là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Thanh P trình bày: Năm 2010, ông H bán cho ông T1 3000m^2 thuộc một phần thửa 235 diện tích còn lại cho ông T1 mướn. Tháng 7 năm 2011 ông H bán cho ông P 3000m^2, ông H còn chừa lại khoảng 900m^2 để sau này làm nơi chôn cất và ông H để ông T1 mướn luôn, vì vậy ông P và ông T1 canh tác hết thửa 235 của ông H. Phần đất ông T1 mua của ông H nằm tiếp giáp đường nước 6m, bên kia đường nước là thửa đất số 237 của ông H1 và bà T. Năm 2013 khi ông T1 bán lại ông P và bà P 3000m^2 đất mua của ông H thì ông H cũng đồng ý bán hết diện tích đất còn chừa lại của thửa số 235 cho ông P bà P và ông P đồng ý khi ông H chết sẽ cho chôn cất trên đất đó. Ông P và bà P trả cho ông H tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ và ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 235 là 3.964 m^2 cho bà P. Do đất chuyển nhượng không giáp với đất của ông H1, bà T nên không ký ranh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T: Trong quá trình giải quyết từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021 xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà P với bà T là 48,4m^2 (khu E). Toàn bộ diện tích tranh chấp nằm trong thửa 235 tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L do bà P nhận chuyển nhượng từ ông Lương Văn Hoà. Bà T cho rằng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T nhưng vị trí đất của bà T thửa số 237 tờ bản đồ số 17 không tiếp giáp với thửa 235 của bà P mà cách nhau một đường nước công cộng. Theo lời trình bày của ông H thì phần đất đang tranh chấp bà T ông H1 trồng tràm là thuộc thửa 235 của ông H trước đây. Bà T cho rằng đất của gia đình bà T trước đây hiến cho nhà nước sau này nhà nước trả lại cho bà nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn H1 là chồng bà T thì ông H1 không được cấp giấy phần đất mà hai bên đang tranh chấp trong khi bà P có giấy tờ nhận chuyển

nhượng đất của ông H. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thanh P đối với bà Nguyễn Thị T là có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình tố tụng bà P yêu cầu bà T và các con của bà T ông H1 là trả lại diện tích đất lấn chiếm là 48,4m^2 thể hiện tại khu E Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021. Đồng thời bà T và các con của bà T phải đốn dọn cây của gia đình bà trồng trong diện tích nói trên để trả đất cho bà P nhưng bên bà T không đồng ý. Như vậy tranh chấp giữa bà P với bà T là tranh chấp quyền sử dụng đất, căn cứ theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Ngân hàng N – Chi nhánh khu vực C có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt Ngân hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Qua lời trình bày của các đương sự cùng với tài liệu đã thu thập được xác định nguồn gốc thửa đất số 235 tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L là của ông Lương Văn Hoà nhận thừa kế. Năm 2010, ông H làm giấy tay bán diện tích 3000m^2 đất thuộc một phần thửa số 235 cho ông Bùi Quang T1 là con của bà T và ông H1. Tháng 7 năm 2011, ông H chuyển nhượng cho ông Phùng Thanh P là chồng bà P 3000m^2 cũng thuộc một phần thửa 235 và ông P được cấp giấy chứng nhận vào năm 2012. Thửa 235 của ông H còn chừa lại khoảng 900m^2 để sau này làm nơi chôn cất và cho ông T1 mướn. Ông T1 canh tác đến năm 2013 thì bán toàn bộ phần đất đã mua của ông H cho vợ chồng ông P bà P, hai bên chỉ làm giấy tay vì giữa ông T1 và ông H chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo qui định. Lúc này ông H cũng đồng ý bán cho ông P bà P hết diện tích đất còn lại của thửa 235 và ông H trực tiếp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P với diện tích là 3.964 m^2.

[2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021 thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa bà P với bà T là 48,4m^2. Bà T và các con của bà T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình bà T trước đây vào năm 1979 hiến cho Nhà nước sau này nhà nước trả lại cho vợ chồng bà T ông H1 và đã cấp giấy chứng nhận do ông H1 đứng tên. Người làm chứng là ông Nguyễn Thanh H, Phạm Công Đ, ông Dương Thanh N nguyên là cán bộ xã L xác định vào năm 1979 chính quyền địa phương vận động, ông H1 và bà T đã hiến hết đất để làm trụ sở UBND xã L, UBND xã cho đào đường nước từ sông V vào đi qua khu đất của ông H1 bà T, lòng đường nước là 4m, bờ mỗi bên 1,5m, toàn bộ bờ đều nằm trên đất của ông H1 bà T. Đến năm 1983, sau khi tách xã L thành xã L và xã L1 thì ông H1 xin được nhà nước cấp lại đất đó. Tuy nhiên, theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 03-5-1997, ông Bùi Văn H1 được cấp 05 thửa đất trong đó có thửa số 237, bản đồ địa chính thể hiện thửa 237 của ông H1 không tiếp giáp với thửa số 235 của bà P mà cách nhau một đường nước, đường nước này là do UBND xã L đào trước kia. Bà T không có giấy tờ gì chứng minh từ khi hiến đất làm trụ sở UBND xã L đến nay ông H1, bà T được Nhà nước cấp hoặc giao quyền sử dụng tại vị trí đất đang tranh chấp với bà P, trong khi đó thửa số 235 bà P được cấp quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông H. Theo hồ sơ cấp giấy thửa số 235 cho mẹ ông H (bà Phạm Thị Lưu) và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà P thì thửa đất số 235 tờ bản đồ số 17 cấp giấy cho ông H có vị trí tiếp giáp đường nước công cộng và trích lục bản đồ, trích đo bản đồ địa chính không thể hiện bờ kinh riêng như lời trình bày của bà T. Mặt khác, theo Mảnh trích đo khu đất tranh chấp thể hiện lòng đường nước hiện tại có chiều ngang từ 6m đến 6,5m, do bị sạt lở nên không còn như lời trình bày của bà T và những người làm chứng.

[2.3] Luật sư cho rằng khi bà P nhận chuyển nhượng đất từ ông H không đo đạc ký giáp ranh là không đúng theo quy định pháp luật đất đai nhưng đất của bà P nhận chuyển nhượng là trọn thửa (hết diện tích còn lại của thửa 235) vào thời điểm chuyển nhượng pháp luật về đất đai không bắt buộc phải đo đạc, ký ranh. Từ khi hiến đất (năm 1979) để làm trụ sở UBND xã L đến nay bà T, ông H1 không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp với bà P, trong khi bà P là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông H.

[2.4] Về trồng cây trên đất tranh chấp: Theo lời trình bày của bà T tại biên bản hòa giải ngày 03-12-2020 thì tràm và dừa trên đất tranh chấp là do ông H1 chồng bà T trồng trước đây (dừa chết 01 cây, còn 01 cây) và tại Biên bản đối chất ngày 17-3-2020 ông T1 trình bày 02 cây dừa trên đất tranh chấp là do ông H1 trồng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24-12-2020 các đương sự xác định tràm và dừa đã trồng được khoảng 7 năm, như vậy có cơ sở xác định tràm và dừa do ông H1 trồng sau khi ông T1 mua đất của ông H.

Từ các nhận định trên cho thấy lời trình bày của bị đơn là bà T, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T1, ông Khôi cho rằng diện tích đất tranh chấp 48,4m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông H1 bà T là không có cơ sở. Yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thanh P đối với bà Nguyễn Thị T là có căn cứ, phù hợp với quy định của các điều 5, 166, 170 Luật đất đai nên được chấp nhận.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10-4-2021, trong vị trí đất tranh chấp có 01 cây dừa loại B và 30 cây tràm loại A của bên bà T trồng, 18 cây mai của vợ chồng bà P trồng, bà P yêu cầu bên bà T đốn dọn cây trả đất. Xét thấy cây do bên bà T bỏ công sức trồng, khi bà P nhận chuyển nhượng đất của ông H thì bà P không đề cập giải quyết, việc buộc bên bà T đốn dọn trả đất khó thi hành, do đó giao cho bà P sở hữu các cây trồng đó và bà P phải hoàn trả giá trị cây trồng cho bên bà T. Theo biên bản định giá ngày 24-12-2020 thì dừa loại B trị giá là 1.200.000 đồng/cây; tràm loại A trị giá 15.000 đồng/cây. Như vậy giá trị cây trồng bà P phải hoàn trả cho bà T là 1.650.000 đồng.

[4] Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 11.370.000 đồng, do yêu cầu của bà P được chấp nhận nên bà T và ông T1, ông Khôi, ông D, bà X phải liên đới chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà P đã ứng nộp toàn bộ chi phí do đó bà T và ông T1, ông Khôi, ông D, bà X phải liên đới hoàn trả cho bà P số tiền là 11.370.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của bà P được chấp nhận nên bà T và ông T1, ông Khôi, ông D, bà X phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trong quá trình giải quyết Tòa án có giải thích cho bà T biết để bà làm đơn xét miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng bà T không nộp đơn nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Áp dụng Điều 5, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thanh P đối với bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định diện tích đất 48,4m^2 thuộc một phần thửa 235 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện T, tỉnh L có vị trí tứ cận:

- Đông giáp thửa 228; Tây giáp phần còn lại thửa 235;

- Nam giáp đường nước; Bắc giáp phần còn lại thửa 235;

Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 08-6-2021 thể hiện tại khu E là thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thanh P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T đã cấp cho bà P ngày 16-12-2013.

2. Giao bà Đoàn Thanh P sở hữu các cây của bên bà Nguyễn Thị T đã trồng tại vị đất nói trên gồm 01 cây dừa loại B và 30 cây tràm loại A.

Buộc bà Đoàn Thanh P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X giá trị các cây trồng là 1.650.000 (Một triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X phải liên đới chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 11.370.000 đồng. Do bà Đoàn Thanh P đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí, vì vậy buộc bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang T1, ông Bùi

Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X phải liên đới hoàn trả cho bà Đoàn Thanh P số tiền là 11.370.000 (Mười một triệu ba trăm bảy mươi ngàn) đồng.

4. Từ khi có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Quang T1, ông Bùi Quang K, ông Bùi Quốc D, bà Bùi Thị Kim X phải liên đới chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Bà Đoàn Thanh P không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Đoàn Thanh P 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004575 ngày 11-7-2019, số 0007522 ngày 11-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

6. Án này xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 30-6-2021. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

7. 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 thoả 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THA-DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Quốc Tiến