

**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: 116/2024/DS – ST

Ngày: 08/8/2024.

Về việc “*Tranh chấp
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Trần Văn Hưng.

2. Bà Dương Thị Thanh Thúy.

- *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 Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 8 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: 264/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2024/QĐXXST – DS, ngày 21/6/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 286/TB-TA ngày 29/7/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tạ Thị H, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, đường L, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, đường N, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Quốc Đ – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, đường N, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh B (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Đại Lộ D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Tạ Thị H trình bày: Bà H có thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 99,5m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 49,5m², địa chỉ phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà Thái Thị M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành T. Vào năm 2017, bà Phạm Thái Ngọc T1 là con của bà Thái Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 99,5m² cho bà và đã đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 12/12/2017. Vị trí thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 99,5m² của bà là đất trống chưa cất nhà giáp ranh với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, diện tích 346,1m² của ông Nguyễn Thành T, trên thửa đất này có ngôi mộ của cụ Đặng Thị Q là bà nội của ông T, có một phần tam cấp của ngôi mộ kết cấu gạch xi măng nằm qua một phần của thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6 của bà có diện tích theo đo đạc thực tế là 0,1m² nên bà không thể đưa vào sử dụng đất để cất nhà ở trên thửa đất. Nay bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: yêu cầu ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông T) phải di dời một phần tam cấp của ngôi mộ có kết cấu gạch xi măng để giao trả cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 0,1m² thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông T xác định phần đất tranh chấp có diện tích 0,1m² thuộc một phần bậc tam cấp thứ ba (tính từ trên xuống) của ngôi mộ bà nội ông là cụ Đặng Thị Q (ký hiệu Mộ gạch-2 trên Hồ sơ đo đạc) là thuộc về bên thửa đất số 116 của bà Tạ Thị H. Tuy nhiên, thời gian trước đây ông nợ tiền bà Thái Thị M thì ông có chuyển nhượng phần đất cho bà M để trừ nợ (là phần đất mà bà H đang đứng tên quyền sử dụng thửa 116 hiện nay có diện tích là 99,5m²) nhưng khi chuyển nhượng đất cho bà M thì giữa ông và bà M có thỏa thuận là chỉ bán đất tới giáp nền mộ của cụ Đặng Thị Q nên việc bà Phạm Thái Ngọc T1 (con ruột bà M và nhận chuyển nhượng đất từ bà M) chuyển nhượng đất cho bà H mà trong đó có một phần bậc tam cấp thứ ba của ngôi mộ cụ Đặng Thị Q trên thửa đất bà H là không đúng như thỏa thuận giữa ông và bà M trước đó. Khi thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng đất với bà M không có thực hiện việc hiệp thương ranh do thời điểm đó ông giao cho bà M làm toàn bộ thủ tục đo đạc tách thửa đất nên ông không biết được một

phần bậc tam cấp ngôi mộ nằm trên phần đất tách cho bà M. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông và bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông) phải di dời một phần bậc tam cấp nền mộ bê tông để giao trả cho bà H diện tích đất theo đo đạc thực tế là $0,1m^2$ thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời, nếu tháo dỡ một phần bậc tam cấp nền mộ bê tông chiếu theo chiều thẳng đứng thì sẽ ảnh hưởng đến quan tài ngôi mộ bà nội ông. Ông chỉ đồng ý hoàn trả giá trị diện tích đất là $0,1m^2$ thuộc một phần thửa 116 nêu trên theo kết quả định giá cho bà Tạ Thị H.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Lê Quốc Đ trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 di dời một phần tam cấp của ngôi mộ có kết cấu xây gạch, quét vôi để giao trả cho bà H diện tích đất là $0,1m^2$ thuộc một phần thửa 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận bị đơn ông Nguyễn Thành T tự nguyện hoàn trả giá trị diện tích đất là $0,1m^2$ thuộc một phần thửa 116 nêu trên theo kết quả định giá cho bà Tạ Thị H.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông T, không có ý kiến gì khác.

Tại văn bản số 1536/NHNo.BT-TH ngày 07/8/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh B có ý kiến trình bày: Xét thấy vụ việc tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất là việc riêng giữa các đương sự, ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Vì vậy, bằng văn bản này A Chi nhánh tỉnh B xin từ chối tham gia các buổi làm việc của tòa án, phiên xét xử của tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 11, 164, 166, 168, 169 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định liên quan đến án phí, lệ phí: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H, buộc ông Nguyễn Thành T trả giá trị cho bà H phần đất có diện tích $0,1m^2$ (được xác định bởi các điểm 1-2-3-1); ông T được quyền sử dụng phần đất này sau khi thi hành xong nghĩa vụ đối với bà H; các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích theo đúng hiện trạng sử dụng đất. Án phí thực hiện 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ngân hàng là phù hợp.

[2] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 và ngày 03/6/2024 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 05/01/2024, lời khai của các đương sự có căn cứ xác định: phần đất tranh chấp có diện tích là 0,1m² thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; trên phần đất tranh chấp có một phần chân nền mộ bê tông kết cấu xây gạch, quét vôi ở vị trí bậc tam cấp thứ ba của ngôi mộ (tính từ trên xuống), ngôi mộ này là của bà nội ông T (cụ Đặng Thị Q).

[3] Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện một phần bậc tam cấp của ngôi mộ cụ Đặng Thị Q (bà nội của ông T) lấn sang phần đất thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B thuộc quyền sử dụng của bà Tạ Thị H. Bị đơn ông T xác định: phần ngôi mộ của cụ Q nằm trên thửa 116 nêu trên là do phần đất thuộc thửa 116 có nguồn gốc của gia đình ông T; do ông T thiếu nợ, bà M đứng ra trả nợ thay cho ông T, tổng số tiền đã trả là 400 triệu đồng nên gia đình ông T đã cắt một phần đất với diện tích gần 100m² (thửa 116) để trả cho bà M; bà M yêu cầu ông T để cho bà M đứng tên toàn bộ phần đất, sau đó bà M tách thửa và chuyển lại cho ông T thửa 115; sau đó, bà M chuyển phần đất thửa 116 này sang cho con gái là bà Phạm Thái Ngọc T1, bà T1 đã chuyển nhượng phần đất này cho bà H; giữa ông T và bà M có thỏa thuận bằng văn bản vào ngày 23/02/2012, cụ thể thỏa thuận bà M sẽ nhận phần đất từ ranh giáp thửa 26 đến giáp phần mộ của cụ Q, chiều dài đến hết đất. Căn cứ hồ sơ biến động đất đai do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện: vào thời điểm bà M thực hiện việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 115 cho ông T là chuyển nguyên sở, không có việc hiệp thương ranh. Vì vậy, có căn cứ xác định khi bà M tách phần đất thành hai thửa 115 và 116 cùng tờ bản đồ số 6 thì ông T không biết sự việc đường ranh giữa hai thửa cắt vào một phần ngôi mộ của cụ Q. Sau đó, ông T xác định sau khi tách thửa, ông T biết được ranh đất thửa 116 có cắt vào phần mộ; quá trình giải quyết vụ án, ban đầu ông đồng ý dời một phần nền mộ bê tông để trả đất cho bà H; tuy nhiên, qua kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ông phát hiện nếu tháo dỡ một phần bậc tam cấp thứ 3 ngôi mộ (tính từ trên xuống) sẽ ảnh hưởng đến phần ngôi mộ dưới đất nếu

chiều theo phương thẳng đứng nên ông không đồng ý yêu cầu dời phần mộ như yêu cầu khởi kiện của bà H.

[4] Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường P cũng như tại phiên tòa, bà H xác nhận phần đất thửa 116 có nguồn gốc của ông T chuyển nhượng cho bà M; vào thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thửa 116 bà đã biết có ngôi mộ của cụ Q và biết được có một phần ngôi mộ của cụ Q nằm trên phần đất thuộc thửa 116. Như vậy, khi bà H nhận chuyển nhượng phần đất từ bà T1 thì bà H đã biết sự việc ngôi mộ lấn qua đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà T1 (con bà M). Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng có thiện chí sẽ trả lại phần đất cho bà H, tuy nhiên sau đó ông T phát hiện việc phá dỡ, di dời một phần bậc tam cấp ngôi mộ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi mộ phía trên và phía dưới lòng đất nên không đồng ý phá dỡ, di dời phần mộ để trả lại đất cho bà H. Xét thấy, thực tế ngôi mộ của cụ Q có lấn qua đất thửa 116 thuộc quyền sử dụng của bà H, tuy nhiên việc phá dỡ, di dời phần mộ có thể gây ảnh hưởng đến kết cấu cả ngôi mộ. Tại phiên tòa, ông T cũng đồng ý hoàn giá trị phần đất có ngôi mộ lấn chiếm qua thửa 116; do đó để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, không làm ảnh hưởng đến kết cấu cả ngôi mộ cụ Q cũng như bảo đảm cho việc quản lý, sử dụng đất của các bên được ổn định nên buộc ông T có nghĩa vụ hoàn giá trị phần đất có diện tích $0,1\text{m}^2$ cho bà H theo kết quả định giá: $(25.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 0,1\text{m}^2 = 2.500.000 \text{ đồng})$ là phù hợp theo quy định tại các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông T) phải liên đới hoàn trả giá trị diện tích đất $0,1\text{m}^2$ là 2.500.000 đồng cho bà H là phù hợp. Do hoàn trả giá trị đất nên ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích $0,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 116 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà H.

[5] 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 bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên lẽ ra buộc ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng do ông T và bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

[7] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) là 7.686.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên buộc ông T và bà H1 phải liên đới chịu. Do nguyên đơn bà H đã tạm nộp nên buộc ông T và bà H1 phải liên đới hoàn trả cho bà H là 7.686.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 và 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới hoàn trả giá trị diện tích đất là 0,1m² thuộc một phần thửa số 116, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Tạ Thị H với số tiền là 2.500.000 đồng. Ông Nguyễn Thành T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,1m² (ký hiệu Mộ gạch-2) thuộc một phần thửa 116 nêu trên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà H (phần diện tích 0,1m² này do ông T đang quản lý, sử dụng).

Xác định ranh đất giữa thửa 116 với thửa 115, tờ bản đồ số 6, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là đường gấp khúc gồm 04 đoạn như sau: Từ điểm số 7 đến điểm số 1 có chiều dài là 11,49m; Từ điểm số 1 đến điểm số 2 có chiều dài là 1,26m; Từ điểm số 2 đến điểm số 3 có chiều rộng là 0,15m; Từ điểm số 3 đến điểm số 11 có chiều dài là 12,65m.

(Có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đề ngày 05/01/2024 kèm theo).

Bà Tạ Thị H, ông Nguyễn Thành T phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý đất đai 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T và bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Hoàn trả cho bà Tạ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai số 0007330 ngày 06/10/2023 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 7.686.000 đồng buộc ông T và bà H1 phải liên đới chịu. Do nguyên đơn bà H đã tạm nộp nên buộc ông T và bà H1 phải liên đới hoàn trả cho bà H là 7.686.000 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, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa 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