

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TC
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 227/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TC, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiên Nghiệm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung.

- Bà Trang Thị Cẩm Nhuận.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Thạch Thị Minh Châu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TC, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2018/TLST-DS, ngày 23/01/2018, về tranh chấp quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2022/QĐST-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Thạch Thị D, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lâm Khắc S là Luật sư của Văn phòng luật sư Lâm Khắc S, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Thạch Sa Th, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

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

Ông Thạch H, sinh năm 1970 (có mặt);

Chị Thạch Q, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Chị Thạch Thị V, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Anh Thạch Q, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Bà Thạch Thị Sa R, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Chị Thạch Thị Sê T, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Anh Thạch Sa T, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Chị Thạch Thị Sơn P, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Chị Thạch Thị Sa R, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Anh Kim Hòa B, sinh năm 1974 (đã chết);
Chị Thạch Thị T, sinh năm 1978 (có mặt);
Chị Kim Thị Sa N, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Chị Kim Si L, sinh năm 1997 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Thạch H, sinh năm 1970 (có mặt); địa chỉ: Ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là người đại diện theo ủy quyền của chị Thạch Q, chị Thạch Thị V và anh Thạch Thị Q, theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Thạch Thị T, sinh năm 1978 (có mặt); anh Kim Si N, sinh năm 1995 (vắng mặt); chị Kim Thị Sa N, sinh năm 1996 và chị Kim Si L, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Kim Hòa B.

Người phiên dịch:

Ông Kim Trường Mu N; địa chỉ: Ấp CH, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (phiên dịch ngày 19/9/2022, có mặt).

Ông Thạch Thia R; địa chỉ: Người phiên dịch: Ấp CH, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (phiên dịch ngày 30/9/2022, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2017, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Thạch Thị D trình bày:

Vào năm 1989, cha chị là ông Thạch T (đã chết) và mẹ chị là bà Thạch Thị T (đã chết) có cho chị diện tích đất 1.100 m², loại đất màu - thổ cư, thửa 397, tờ bản đồ số 0003, tọa lại ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng. Đến năm 2007, chị làm thủ tục sang tên quyền sử dụng, đồng thời có tách thửa ra thành 03 thửa đất, gồm thửa 1120, 1121 và thửa 397. Sau đó, chị chuyển nhượng cho bà Thạch Thị Mỹ U và ông Sơn D diện tích 503 m², thửa 1120; còn lại thửa 1121 và thửa 397 do chị sử dụng.

Đến năm 2016, trong quá trình sử dụng đất, hộ ông Thạch Sa Th sử dụng thửa đất 396 liền kề đã lấn chiếm toàn bộ thửa đất 397, diện tích 101 m² (thực đo 97,3 m²) nêu trên của chị, hiện ông Th đã cho con là Thạch Thị T và con rể là Kim Hòa B xây dựng hàng rào và cất nhà cơ bản trên diện tích đất thửa 397 của

chị. Chị không đồng ý nên phát sinh tranh chấp và có ngăn cản, có báo chính quyền địa phương nhưng phía gia đình chị T vẫn xây dựng hàng rào và cất nhà.

Nay chị yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông Thạch Sa Th và chị Thạch Thị T phải trả lại giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 97,3 m², thừa 397 cho chị với số tiền 81.050.900 đồng (833.000 đồng/m²).

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Thạch Sa Th trình bày:

Vào năm 1994, hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp quyền sử dụng đất diện tích 590 m², loại đất màu - thổ cư, thửa 396, tờ bản đồ số 0003, tọa lạc ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của cha ông tên Thạch Ng (đã chết) và mẹ ông tên Thạch Thị C (đã chết) cho gia đình ông sử dụng từ trước năm 1994 đến nay. Ông đã xây dựng nhà cơ bản, một phần ông cho con ruột là chị Thạch Thị T và con rể là anh Kim Hòa B cất nhà ở trên 20 năm nay, trước đây chị Thạch Thị T được nhà nước hỗ trợ cất nhà, đến năm 2016 thì xây dựng nhà cơ bản như hiện trạng, trong đó có diện tích đất mà bà Thạch Thị D tranh chấp. Khi vợ chồng chị Thạch Thị Thang và anh Kim Hòa Bình xây cất nhà thì gia đình bà D có tranh chấp, ngăn cản cho rằng gia đình ông lấn ranh, chiếm toàn bộ thửa đất 397 của bà D, diện tích thực đo là 97,3 m² nhưng do không có lần chiếm đất nên vợ chồng Thạch Thị Thang vẫn tiếp tục cất nhà, xây dựng hàng rào, vì lúc đó có trụ ranh do cha bà D là ông Tiền trồng.

Nay gia đình ông không đồng ý trả giá trị diện tích đất 97,3 m² bằng 81.050.900 đồng như bà D yêu cầu, vì diện tích đất này thuộc thửa 396 của gia đình ông, gia đình ông sử dụng đất không có lấn ranh sang đất của bà D. Đối với diện tích đất hiện nay vợ chồng của Thạch Thị Thang và Kim Hòa Bình cất nhà ở là gia đình ông cho nhưng chưa sang tên, sau này giữa gia đình ông tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị T trình bày:

Vợ chồng chị được cha ruột là ông Thạch Sa Th và mẹ ruột là bà Thạch Thị Sa R cho diện tích khoảng trên 100 m² để cất nhà ở cách nay khoảng trên 20 năm, trong đó có diện tích đất mà bà Thạch Thị D tranh chấp hiện nay. Vợ chồng chị sử dụng đất nêu trên để cất nhà, lúc đầu nhà do Nhà nước hỗ trợ, sau đó chị có sửa chữa căn nhà, đến năm 2016 đã xây cất nhà cơ bản và xây dựng hàng rào sử dụng đến nay.

Nay chị không đồng ý trả giá trị diện tích đất tranh chấp nêu trên bằng 81.050.900 đồng như bà D yêu cầu, vì gia đình chị sử dụng đất đúng trụ ranh, không có lấn ranh sang đất của bà D. Khi vợ chồng chị cất nhà gia đình bà D có tranh chấp cản nhưng chị tiếp tục cất nhà, xây dựng hàng rào do xây cất tại vị trí nhà cũ. Đối với việc cha mẹ chị cho đất cất nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thì gia đình chị tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch H trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của vợ anh là chị Thạch Thị D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Thạch Thị D, Luật sư Lâm Khắc S phát biểu ý kiến:

Bà Thạch Thị D được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp quyền sử dụng diện tích 101 m², loại đất màu - thổ cư, thửa 397, tờ bản đồ số 0003, tọa lạc ấp BA, xã PC, huyện TC. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D cung cấp và tư liệu địa chính thể hiện thửa đất trên của chị D giáp ranh đất với thửa đất 396 của ông Th. Hiện nay diện tích thửa đất trên của chị D bị bị hộ gia đình ông Thạch Sa Th và chị Thạch Thị T lấn chiếm toàn bộ, hiện tại chị D không còn thửa đất này để canh tác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị D, buộc ông Th và chị T trả cho chị D giá trị diện tích đất lấn chiếm theo giá thỏa thuận bằng 81.050.900 đồng (833.000 đồng/m²), vì hiện nay chị T đã xây dựng hàng rào và nhà cơ bản. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và đánh giá lại kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TC, do cung cấp chưa rõ ràng và chưa đầy đủ, để xét xử đảm bảo quyền lợi chị D.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TC thể hiện thửa đất 396 của hộ ông Kim Sa Th không có lấn chiếm ranh đất thửa 397 của hộ chị Thạch Thị D. Việc này có phù hợp với lời khai người làm chứng xác định hộ ông Thân sử dụng đúng vị trí đất từ trước đến nay, không có lấn ranh.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thạch Thị D. Công nhận diện tích đất tranh chấp 97,3 m² thuộc quyền sử dụng thửa 396 của hộ ông Thạch Sa Th. Đối với việc ông Thạch Sa Th có cho hộ chị Thạch Thị T một phần diện tích đất thuộc thửa 396 (có diện tích đất tranh chấp) để đất cất nhà, xây dựng hàng rào nhưng do các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên đề nghị không xem xét.

Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử xử buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Chị Thạch Q, chị Thạch Thị V, anh Thạch Q, bà Thạch Thị Sa R, chị Thạch Thị Sê T, anh Thạch Sa T, chị Thạch Thị Sơn P, chị Thạch Thị Sa R, chị Kim Thị Sa N, chị Kim Si L, anh Kim Si N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp: Giữa hộ chị D với và hộ ông Th có tranh chấp với nhau về ranh giới quyền sử dụng đất, diện tích thực đo là 97,3 m², tờ bản đồ số 0003, tọa lạc tại ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Theo chị Thạch Thị D khởi kiện, chị cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc thửa 397 của hộ gia đình chị bị hộ ông Thạch Sa Th lấn chiếm cho con ruột là chị Thạch Thị T cất nhà ở và xây dựng hàng rào, chị có ngăn cản nhưng không được; đối với ông Thạch Sa Th và chị Thạch Thị T phản đối yêu cầu khởi kiện của chị D, các đương sự cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 396 của hộ gia đình ông Th. Từ đó phát sinh tranh chấp.

[3] Xét thấy:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện TC thì hiện trạng diện tích đất tranh chấp do hộ chị Thạch Thị T đang quản lý, sử dụng; đã cất nhà cơ bản và xây dựng hàng rào bảo vệ đất. Phía hộ gia đình chị Thạch Thị D hiện nay không có quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Căn cứ vào công văn số 269/CNVPĐKĐĐ, ngày 06/7/2018 (Bút lục 77) và Công văn số 484/CNVPĐKĐĐ, ngày 09/10/2018 (Bút lục 78a) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TC cung cấp thông tin, kết luận diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 396 của hộ ông Thạch Sa Th.

Căn cứ vào Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 269/CNVPĐKĐĐ, ngày 06/7/2018 (Bút lục 78) và Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 484/CNVPĐKĐĐ, ngày 09/10/2018 (Bút lục 78b) thể hiện: Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 0003, tọa lạc tại ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh của hộ chị Thạch Thị D không bị thửa đất 396, tờ bản đồ số 0003, tọa lạc tại ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh của hộ ông Thạch Sa Th sử dụng lấn ranh, mà thửa 397 nêu trên của hộ chị D thực tế bị thửa 1120 sử dụng chồng lấn, việc này phù hợp với nội dung ý kiến của cán bộ địa chính xã PC tại biên bản hòa giải ngày 05/01/2016 (Bút lục 08). Bên cạnh đó, theo kết quả cung cấp thông tin tại Công văn số 352/CNVPĐKĐĐ, ngày 06/5/2021 (Bút lục 174) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TC thì diện tích thực tế thửa đất số 396 nêu trên của hộ Thân giảm 10,1 m² so với diện tích được cấp giấy.

Ngoài ra, căn cứ vào biên bản xác minh người làm chứng (Bút lục 192 - 193) cho thấy hộ ông Th từ trước đến nay sử dụng đất đúng ranh, không lấn chiếm đất của hộ chị D; chị T mới cất nhà, xây hàng rào sau này cũng tại vị trí căn nhà cũ đã được nhà nước cho xây dựng trước đây.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận diện tích đất tranh chấp 97,3 m² là thuộc thửa 396 của hộ ông Thạch Sa Th. Cho

nên, chị Thạch Thị D khởi kiện, cho rằng hộ ông Thạch Sa Th và chị Thạch Thị T lấn ranh, yêu cầu hộ ông Th và chị T trả lại giá diện tích đất đã lấn chiếm bằng 81.050.900 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí, lệ phí: Buộc chị Thạch Thị D phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Thạch Thị D về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với hộ ông Thạch Sa Th và chị Thạch Thị T.

Công nhận diện tích 97,3 m² đất tranh chấp thuộc thửa 396, tờ bản đồ số 0003, tọa lạc ấp BA, xã PC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh của hộ ông Thạch Sa Th. Đất tranh chấp có vị trí và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 397, có số đo 30,40 m;

Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 396, có số đo 30,50 m;

Hướng Nam giáp thửa 398, có số đo 2,90 m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 396, có số đo 1,30 m.

(Có sơ đồ khu đất theo Công văn số 269/CNVPĐKĐĐ, ngày 06/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện TC).

2. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Buộc chị Thạch Thị D phải chịu 4.052.545 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà chị D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015282, ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC; chị D còn phải nộp 3.752.545 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Thạch Sa Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc chị D phải 1.886.865 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp mà chị D đã nộp là 3.000.000 đồng theo

phiếu thu ngày 22/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện TC; chị D được nhận lại số tiền chênh lệch là 1.113.135 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án công khai để xin xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

“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 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Tiên Nghiệm