

Bản án số: 19/2020/DS-ST
Ngày 27 - 4 - 2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Nguyễn Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trúc là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đàm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 260/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn H, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp TP, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Hồ Chí C, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp XT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1963 (có mặt)

2. Chị Hồ Bích P, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp XT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Hồ Hằng N, sinh năm 1984 (vắng mặt)

4. Anh Lê N1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Lâm Thị H, sinh năm 1972 (vắng mặt); cư trú tại: Ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn anh Trần Văn H trình bày:* Nguồn gốc đất của anh H được tặng cho từ ông Trần Văn N2, diện tích 23.520m² và đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2003. Khi cho đất thì tổng diện tích đất đã có cặm 5 trụ đá (ở mặt tiền 2 cây, mặt hậu là 2 cây), và bờ ranh hướng tây đoạn giữa tiếp giáp phần đất ông C

01 cây). Việc cắm trụ đá là nhằm để phân biệt phần đất lập vườn và đất nuôi trồng thủy sản. Khi thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng cho anh H có cán bộ địa chính đo đạc, ngoài ra có ông C và các hộ giáp ranh như ông Lê Minh T và ông Dương Minh C ký tên. Khi đó, phần đất mặt tiền (hướng Bắc) có chiều dài là 56m, mặt hậu (hướng Nam) dài 129m, hướng Đông dài 295m và hướng Tây dài 250m. Từ khi được cấp quyền sử dụng thì anh không trực tiếp canh tác mà cho nhiều người thuê đất và hiện nay người trực tiếp canh tác đất thuê là chị Lâm Thị H, hợp đồng thuê ngày 09/02/2017, thời hạn ba năm, giá 30.000.000 đồng/năm. Khoảng tháng 6/2017, anh H và ông C xảy ra tranh chấp đất, nguyên nhân do cha anh là ông Trần Văn N2 có đo lại diện tích đất mặt tiền của anh thì phát hiện đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp vào năm 2003. Theo đó phần bờ ranh hướng Tây giáp với đất ông C trước đây là bờ thẳng nhưng hiện nay bị cong, trụ đá ở phía giáp ranh với ông C cắm không đúng vị trí cũ. Do đó, nay anh H yêu cầu ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm ngang mặt tiền giáp sông KÔ là 11,4m, ngang mặt hậu là 01m, dài bằng nhau là 48m, tổng diện tích là 291m² theo kết quả đo đạc ngày 30/3/2018 của Tòa án, đất có các hướng tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại của anh; phía Tây, phía Nam giáp phần đất ông C; phía Bắc giáp sông KÔ, đất tọa lạc tại ấp XT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn ông Hồ Chí C trình bày:* Nguồn gốc đất của ông vào năm 1989 ông nhận chuyển nhượng của ông Q diện tích 14 công tầm lớn và một phần đất mặt tiền khoảng 1.000m². Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc cụ thể nhưng ông Q có chỉ vị trí đất. Ông sử dụng đến năm 1992 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng bằng hình thức chụp không ảnh. Theo đó, ông được quyền sử dụng diện tích hơn 17.360m², ông quản lý và sử dụng ổn định đến khoảng giữa năm 2017 thì anh H cho rằng ông lấn đất. Năm 2003 khi anh H thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì có mời ông ra chứng kiến và thỏa thuận cắm các cột mốc, mỗi người ½ bờ ranh. Trụ đá mặt tiền trước đây nằm ở vị trí thấp, không nhìn thấy được, do quá trình bồi đắp gần bị san lấp mất nên hai bên thỏa thuận mời chính quyền địa phương dời lại cột mốc vào phía trong ở vị trí cao hơn nhưng vẫn giữ mỗi người ½ bờ. Trên bờ ranh năm 1993 ông có khoan một giếng nước và trồng cây tràm biển (tràm núi), cây giồng, sau đó trồng thêm Mít, Xoài. Giếng nước khoảng thời điểm năm 1993 ông, anh T và những hộ dân lân cận cùng sử dụng chung từ năm 1993 đến 2017 không xảy ra tranh chấp. Phần đất mặt tiền của anh H 56m theo sơ đồ đo đạc là ở đoạn cột mốc thứ hai (đoạn giữa), cột mốc thứ nhất (mặt tiền giáp sông Khâu Ông) như vị trí anh H yêu cầu ông trả đất thì không đến 56m vì có sự bồi đắp của sông KÔ nên mặt tiền hai bên lấn ra sông. Nay phần đất ông cùng quản lý chung với vợ là Trần Thị T, các con là Hồ Hằng N, Hồ Bích P và Lê N1. Ông C xác định ông sử dụng đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng, không lấn đất nên không chấp nhận yêu cầu của anh H.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T, chị Hồ Hằng N và anh Lê N1 cùng yêu cầu tòa án giải quyết giữ nguyên hiện trạng đất cho gia đình tiếp tục canh tác.

- Chị Lâm Thị H trình bày: Chị không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng trình

tự, thủ tục theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 anh Trần Văn H, buộc ông Hồ Chí C phải trả lại cho anh H diện tích bờ ranh là 244,4m². Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện anh Trần Văn H buộc ông Hồ Chí C trả lại cho anh H diện tích bờ ranh 46,6m², đất tọa lạc ấp XT, xã TT, huyện DD, tỉnh Cà Mau. Án phí dân sự, chi phí thẩm định các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Chị Hồ Hằng N, anh Lê N1, chị Hồ Bích P và chị Dương Thị H có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Xét về phạm vi khởi kiện của đương sự: Tại đơn khởi kiện ngày 03/11/2017 anh Trần Văn H yêu cầu ông Hồ Chí C phải trả cho anh phần đất lấn chiếm tổng diện tích là 296m². Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh H chỉ yêu cầu ông C phải trả cho anh 291m². Xét việc thay đổi một phần nội dung khởi kiện của anh H là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Xét về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa anh Trần Văn H và ông Hồ Chí C đều nhận chuyển nhượng của người khác. Anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2003 diện tích 23.520m², còn ông C được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/1992 diện tích 17.360m². Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 291m² tọa lạc ấp XT, xã TT, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

Xét yêu cầu của anh H thấy rằng: Anh H xác định từ khi anh được cấp quyền sử dụng năm 2003 đến năm 2017 thì không trực tiếp sử dụng đất mà cho nhiều người thuê lại. Anh chỉ nghe cha anh là ông N2 nói mặt tiền đất anh là 56m, nay đo lại thiếu và giữa hai bên có mâu thuẫn nên anh mới khởi kiện ông C. Xét lời trình bày của anh H thấy rằng tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của anh H vào năm 2003 thì chiều dài đoạn mặt tiền hướng Bắc giáp sông là 56m tính từ đoạn giáp ranh ông C hướng Tây từ M4 đến M1 là 250m. Tại biên bản thẩm định đất ngày 30/3/2018 của Tòa án thì đoạn bờ ranh giữa anh H và ông C gồm các điểm M1T3 là 223m, T3T2 là 48m, tổng hai đoạn là 271m. Như vậy, phần bờ ranh chung giữa anh H và ông C có sự thay đổi về chiều dài hiện nay dài hơn so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21m. Tại phiên tòa anh H và ông C đều xác định phần đất mặt tiền của hai bên do sông KÔ bồi đắp thêm nên việc anh H yêu cầu ông C trả đất tại vị trí mặt tiền hiện nay là không đúng với vị trí đất mặt tiền khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó, lời trình bày của ông C về việc phần đất mặt tiền của anh H vị trí 56m là ở đoạn gần cột mốc thứ 2 và vị trí đất mặt tiền của hai bên hiện nay là do sông KÔ bồi đắp thêm là phù hợp.

Đối với công văn số 184/TB-CNVPĐKĐĐ-DD ngày 30/8/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐĐ xác định đất tranh chấp có một phần nằm trong giấy chứng nhận của anh H, Hội đồng xét xử có xem xét công văn này. Tuy nhiên, xét về thực tế quá trình sử dụng đất anh H và ông C đều xác định giếng nước trên bờ ranh là do ông C khoan vào năm 1993, khi đó anh Nguyễn Thanh T là anh rể của anh H là người sử dụng đất cũng sử dụng chung giếng nước không có ý kiến gì. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có một cây giông và một cây trăm biển (hiện còn gốc) trồng năm 1993, một cây Xoài trồng trên 10 năm và các cây Mít, tất cả đều do ông C trồng và sử dụng ổn định thời gian dài không tranh chấp. Tại công văn số 160/UBND ngày 30/8/2018 của UBND xã TT cũng xác định cây nước là ranh đất trước đây, đập KÔ bị đắp lại, sông KÔ sau năm 1998 bồi lại nên mặt tiền lấn ra nên dẫn đến tranh chấp là phù hợp.

Mặc khác, căn cứ vào biên bản thẩm định đất ngày 20/3/2018 thực tế phần đất của anh H đang sử dụng có diện tích là $24.878m^2$ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích $23.520m^2$); phần đất của ông C đang sử dụng có diện tích là $19.973m^2$ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích $17.360m^2$), chưa tính diện tích đất tranh chấp $291m^2$. Như vậy, phần đất anh H và ông C sử dụng đều dư so với giấy chứng nhận được cấp.

Từ các nhận định trên xét thấy yêu cầu của anh H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh Trần Văn H và chị Lâm Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án anh H khai phần đất của anh đang cho chị H thuê nhưng tại phiên Tòa anh H xác định nay chị H không còn thuê đất, chị H cũng không có yêu cầu gì trong vụ án do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H là chưa phù hợp với các nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh H phải chịu theo quy định. Ông Hồ Chí C không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 và của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn H về việc yêu cầu ông Hồ Chí C phải trả cho anh phần đất lấn chiếm diện tích $291m^2$ (hai trăm chín mươi một mét vuông), có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp phần đất còn lại của anh H; Phía Tây và phía Nam giáp phần đất ông C; phía Bắc giáp sông KÔ tọa lạc

ấp XT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu số tiền là 336.805 đồng (ba trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009307 ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chi cục thi hành dân sự huyện Đầm Dơi, anh H còn phải nộp tiếp số tiền là 36.805 đồng (ba mươi sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Trần Văn H phải chịu chi phí là 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng), anh H đã dự nộp và đối chiếu thanh toán xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Biện Thị Nhung