

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH PHÚ
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 175/2024/DS-ST

Ngày: 11-9-2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH PHÚ – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Hùng

Ông Huỳnh Ngọc Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Nhựt – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 444/2023/TLST- DS, ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2024/QĐXXST –DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Lưu Thị D, sinh năm 1959

2. Ông Đào Công Q, sinh năm 1956

Nơi cư trú: Số nhà A ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1954. Nơi cư trú số nhà A ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 2000

Nơi cư trú: Số nhà B ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1978

Nơi cư trú: Số nhà B ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Trần Hữu L, sinh năm 1979

Nơi cư trú: 23/3 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (ông Trần Hữu L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

(các đương sự có mặt tại tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M1 trình bày:*

Bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 32, tờ bản đồ 21, có diện tích 1.889,2 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Quá trình sử dụng đất thửa đất bà D, ông Q giáp với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² do ông Trần Hữu L đứng tên quyền sử dụng đất, hai bên sử dụng đất có ranh ổn định không có tranh chấp. Năm 2019 ông Trần Hữu L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² cho ông Nguyễn Duy K. Sau khi ông K sử dụng đất thì tiến hành cắm trụ ranh, hai bên phát sinh tranh chấp, do ông K đã cắm ranh lấn qua phần đất thửa 32 của bà D, ông Q khoảng 54 m² (ngang 01m, dài 54 m). Thời điểm phát sinh tranh chấp vào khoảng tháng 9/2022, nguyên nhân tranh chấp trụ ranh bị lệch, địa phương hòa giải theo vị trí phục hồi trụ ranh của đoàn đo đạc huyện nhưng ông Nguyễn Duy K không đồng ý. Phần đất tranh chấp một bên giáp với đất ông Nguyễn Duy K, còn phần ngoài giáp với rạch Cù Nèo.

Bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải trả lại phần đất lấn chiếm, qua đo đạc thực tế có diện tích 34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Do trụ ranh thứ nhất (giáp với thửa 275) được bà D, ông Q và ông Nguyễn Duy K thống nhất làm ranh đất. Mặc dù, qua đo đạc thực tế phần trụ ranh này đã bị ông Nguyễn Duy K lấn chiếm 9,3 m² (thửa 32b) nhưng nguyên đơn không có yêu cầu ông K phải trả lại phần diện tích này.

Nguyên đơn đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 26, 32 tờ bản đồ số 21, đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 16/02/2024, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Duy K trình bày:*

Về nguồn gốc đất thửa số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² có nguồn gốc là do tôi nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu L, khi tôi nhận chuyển nhượng đất của ông L thì đã có trụ ranh sẵn nên tôi sử dụng cho đến nay. Nay bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q phục hồi ranh theo hồ sơ địa chính cho rằng tôi lấn chiếm đất, khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần đất có diện tích 34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre thì tôi không đồng ý.

Tôi không đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 26, 32 tờ bản đồ số 21, không đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 16/02/2024, nhưng tôi không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K1 trình bày:*

Tôi thống nhất lời trình bày của con tôi là Nguyễn Duy K, không có trình bày bổ sung.

Tuy nhiên, tôi không đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 26, 32 tờ bản đồ số 21, không đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 16/02/2024, nhưng tôi không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Hữu L có đơn đề nghị vắng mặt nhưng có bản khai với nội dung:*

Ngày 02/10/2019 tôi chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² cho ông Nguyễn Duy K, sinh năm 2000, địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre ông K đã quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² tôi đã chuyển nhượng xong cho ông K, tôi không có tranh chấp cũng như không có liên quan gì đến phần đất này nữa, tôi không có liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q với bị đơn ông Nguyễn Duy K. Do tôi bận công việc nên không thể tham dự phiên tòa, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử vắng mặt tôi.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 16/02/2024 thể hiện trên phần đất tranh chấp có:

Ở hai đầu đất của thửa 32 của nguyên đơn và thửa 26 của bị đơn có 02 trụ bê tông ở hai đầu để làm ranh giới mốc giới phân biệt 02 phần đất. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất một đầu ranh trụ thứ nhất (qua đo đạc thực tế giáp với thửa 275), trụ đá thứ 2 giáp rạch Cù N, nguyên đơn cho rằng trụ đá làm ranh không đúng ranh đất phải kéo về hướng thửa 26 khoảng 0,8m kéo thẳng về trụ thứ nhất, bị đơn cho rằng ranh giữa 02 phần đất là 02 trụ bê tông có sẵn.

Trên phần đất tranh chấp không có tài sản, công trình, cây trồng gắn liền với đất. Hai bên thống nhất đất san lấp mặt bằng. Hội đồng định giá thống nhất 170.000 đồng/m² (một trăm bảy mươi ngàn đồng/m²).

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Không yêu cầu ông Nguyễn Duy K trả phần đất có diện tích 9,3 m² (thửa 32b).

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định; đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 100, 166, 168, 170, 179, 203 Luật đất đai 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q. Buộc ông Nguyễn Duy K trả phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích

34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đối với phần đất có diện tích 9,3 m² (thửa 32b) bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q không có yêu cầu đề nghị không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn vụ án có quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đất tọa lạc tại xã T, huyện T và bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án xử xét xử vắng mặt ông L là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Phần đất tranh chấp được nguyên đơn và bị đơn thống nhất có diện tích 34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre do bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q đứng tên quyền sử dụng đất. Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp không có tài sản, công trình, cây trồng gắn liền với đất do ông Nguyễn Duy K đang quản lý sử dụng, nhưng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q vào ngày 03/6/2011.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất thửa 32, tờ bản đồ số 21 do bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q đứng tên quyền sử dụng đất được hợp bởi các thửa 73, 333, 335 tờ bản đồ số 03 xã T theo Quyết định về việc thừa kế quyền sử dụng đất số 2569/QĐ-UBND ngày 13/12/2005, trong đó thửa 335, tờ bản đồ số 03 diện tích 4.400 m² được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị D ngày 13/12/2005 (BL 49, 54). Sau khi đo đạc Vlap Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi giấy chứng nhận cho bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 32, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.889,2 m² vào ngày 03/6/2011.

[2.3] Xét về nguồn gốc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Trần Hữu L nhận thừa kế của bà nội là bà Lê Thị P vào năm 2018 tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03 diện tích 3.061,8m². Qua đo đạc Vlap có diện tích 3.711,5 m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 21 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018. Đến ngày 02/10/2019 ông Trần Hữu L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 26, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.711,5 m² cho ông Nguyễn Duy K, sinh năm 2000, địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre,

sau khi chuyển nhượng ông K đã quản lý đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/10/2019.

[2.4] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu L với ông Nguyễn Duy K vào ngày 02/10/2019 thì diện tích chuyển nhượng 3.711,5 m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 21. Ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.711,5 m² ông đã đồng ý và quản lý sử dụng đất. Tại phiên tòa ông Nguyễn Duy K thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Hữu L, các bên không có tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất thực tế để xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất liền kề, mà chỉ chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông quản lý, sử dụng đất và được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông mới tiến hành cắm lại trụ ranh giáp rạch Cù Nèo giữa đất của ông là thửa 26 với đất của bà D, ông Q thửa 32 thì phát sinh tranh chấp. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế của 02 thửa đất 26 và 32, tờ bản đồ số 21 cho thấy ông Nguyễn Duy K đã sử dụng đất thửa 26 có diện tích dư hơn diện tích nhận chuyển nhượng được cấp quyền sử dụng đất là 43,8 m² (32a diện tích 9,3 m² + 32b diện tích 34,5m²) phần diện tích dư này theo ranh địa chính thuộc thửa 32. Trong khi đó thửa 32 của bà D, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.889,2 m² nhưng thực tế bà D, ông Q chỉ quản lý, sử dụng diện tích 1.845,4 m², thiếu 43,8 m² do ông Nguyễn Duy K đang quản lý, sử dụng. Do đó bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 34,5 m² là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với phần đất có diện tích 9,3 m² (thửa 32b) bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q không có yêu cầu nên không xem xét.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu chi phí tố tụng là 3.741.100 đồng (Ba triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn một trăm đồng) (*Đo đạc, định giá 1.600.000 đồng, hóa đơn kết quả đo đạc 1.745.100 đồng, chi phí quy trình cấp quyền sử dụng đất 369.000 đồng*).

4. Các bên đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 165, 228, Điều 235 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 100, 166, 168, 170, 179, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q.

Buộc ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả lại cho bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q phần đất có diện tích 34,5 m² (thửa 32a) thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (*Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*).

Đối với phần đất có diện tích 9,3 m² (thửa 32b) bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q không có yêu cầu nên không xem xét.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Duy K phải chịu chi phí tố tụng 3.741.100 đồng. Do bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q đã nộp xong nên buộc ông Nguyễn Duy K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lưu Thị D, ông Đào Công Q số tiền 3.741.100 đồng (Ba triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn một trăm đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Do nguyên đơn bà Lưu Thị D và ông Đào Công Q là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

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 theo qui 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:

- VKSND huyện Thạnh Phú;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, Văn phòng).

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

Đặng Văn Phương

