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

Bản án số: 30/2017/DS-ST
Ngày: 29-9-2017
V/v: "Tranh chấp
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Còn;

2/ Bà Mai Thị Bỉ.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2016/TLST-DS, ngày 28/12/2016, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2017/QĐXX-DS, ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Ông Đào Xuân B**, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Số xx Tỉnh lộ 833 ấp B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Có mặt.

2/ Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn M**, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Số xx Tỉnh lộ 833 ấp B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Có mặt.

3/ Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 19xx. Có mặt.

3.2/ Chị Đào Thị Thúy V, sinh năm 19xx.

Cùng địa chỉ: TL 833 ấp B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp cho chị V là bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 19xx. Đại diện theo ủy quyền "văn bản ủy quyền ngày 27/12/2016". Có mặt.

3.3/ Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số xx Tỉnh lộ 833 ấp B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Có mặt.

3.4/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Do ông Trịnh Phước T đại diện theo ủy quyền "văn bản ủy quyền số 1231/UQ-UBND ngày 04/9/2017". Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2016 và những lời trình bày tiếp theo của nguyên đơn ông Đào Xuân B, như sau:

Năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng phần đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ có chiều ngang 5,65m + 5,14m, chiều dài 16m + 15,91m, thửa đất 118, tờ bản đồ 2I, có diện tích là 86,3m^2 tọa lạc ấp B, thị trấn T, tỉnh Long An và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2001. Năm 2014 ông có xin xây dựng nhà ở gia đình và được cấp Giấy phép xây dựng với chiều ngang 5,4m + 5,14m, chiều dài 12m, tổng diện tích xây dựng là 63,24m^2 nhưng hiện tại ông chỉ xây dựng chiều ngang 5m + 4,83m chiều dài 12m, tổng diện tích 58,98m^2.

Giáp ranh phần đất của ông là phần đất thửa số 117 của ông Nguyễn Văn M. Năm 2016 ông M xây dựng nhà ở và không có mời ông ra để hai bên xác định ranh giới. Khi xây dựng ông M đã lấn sang đất ông các vị trí A, B, B1, C, C1 như Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Trụ.

Phần tranh chấp tại vị trí A, C1, B1 có tường nhà của ông M thì ông đồng ý giao phần đất này cho ông M tiếp tục sử dụng và yêu cầu ông M hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Các vị trí tranh chấp B, C thì ông yêu cầu ông M hoàn trả lại quyền sử dụng đất. Riêng vị trí B có ban công của ông M lấn không gian

của ông như Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ ngày 22/8/2017 thì ông yêu cầu ông M cắt bỏ ban công chiều ngang là 0,35m + 0,3m, chiều dài là 1,37m.

Vị trí D và E là đất công nhưng nhà nước giao cho ông được quyền sử dụng. Đối với vị trí tranh chấp D và E ông không tranh chấp và rút yêu cầu tranh chấp vị trí D và E theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ ngày 22/8/2017.

2. Tại bản tự khai ngày 10/01/2017 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 23/4/1998 ông được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ 2I, diện tích 90,8m^2 tọa lạc ấp B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ Ủy ban nhân dân huyện phân lô bán đất công.

Năm 2016 ông xây nhà và có xin giấy phép xây dựng và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp Giấy phép số 93/GPXD ngày 12/4/2016.

Giáp ranh đất của ông là thửa 118 của ông Đào Xuân B, phần đất hai bên sử dụng không có ranh đất cụ thể.

Khi xin giấy phép xây dựng nhà chiều ngang là 6m chiều dài là 11,5m (có đo đạc thực tế) nhưng thực tế ông xây dựng ngang 5,38m + 5,96m, dài 14,9m. Trong quá trình sử dụng đất ông sử dụng đúng vị trí đất không có lấn sang đất của ông B và không đồng ý theo yêu cầu của ông B.

Năm 2014 thì ông Bảy xây dựng nhà hết ranh đất của ông Bảy, phần đất còn lại thì ông xây dựng, nhà ông Bảy xây trước nên ông không có lấn đất của ông Bảy.

Ông không nhớ rõ thời gian, ông B có chuyển nhượng cho ông Lưu Văn H 2 tấc đất chiều ngang ranh đất. Rời ranh đất của ông B vô 2 tấc. Đất ông B bị mất là do ông B chuyển nhượng cho ông Lưu Văn H, không phải do ông lấn đất của ông B. Giữa ông B và ông H thỏa thuận như thế nào về việc chuyển nhượng thì ông hoàn toàn không biết.

Đất của ông H cách đất của ông B 3 lô đất, khi H xây nhà thì lấn sang đất của người kế bên (ông không biết rõ họ tên, lô đất này ông H đang thuê để làm kho để mua bán gạo). Đến khi ông K cất nhà thì ông H có thỏa thuận với ông K là ông K nhường lại 2 tấc đất để trả lại cho người kế bên (ông không biết họ

tên). Ông K lấn đất sang đất bà M, bà M lấn sang của ông B. Giữa ông B và ông H tự thương lượng với nhau như thế nào thì ông không biết.

Ông đồng ý với Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ.

Đối với vị trí tranh chấp D, E thì ông Bảy không tranh chấp và rút yêu cầu. Ông M xác định không tranh chấp vị trí D và E theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ ngày 22/8/2017.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N đồng thời đại diện cho Đào Thị Thúy V trình bày:

Bà N là vợ của ông Đào Xuân B. Khi ông M xây dựng nhà thì bà có nói với ông M có lấn sang đất của bà nhưng ông M vẫn xây nhà. Bà thống nhất lời trình bày của ông B và không có bổ sung gì.

Bà N đại diện cho chị V trình bày: V là con của ông B và bà N. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 118 là tài sản của ông B và bà N, chị V không có đóng góp gì và không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông B và ông M.

4. Bà Lê Thị Kim L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn M. Bà thống nhất với lời trình bày của ông M và không có ý kiến gì bổ sung.

5. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ là ông Trịnh Phước T có đơn xin vắng mặt và có ý kiến như sau: Phần ông Đào Xuân B và ông Nguyễn Văn M đang tranh chấp tại vị trí D, E theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ là đất công do Ủy ban nhân dân thị trấn T quản lý. Theo Quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 phần đất tại vị trí D, E được quy hoạch là đường giao thông. Ông B và ông M tranh chấp phần đất này không có cơ sở.

Tại phiên tòa:

Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm đồng thời vẫn giữ ý kiến và yêu cầu của mình.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ phát biểu:

Về hình thức: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án chưa đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Phần đất tại thửa 117 của ông Nguyễn Văn M và thửa 118 của ông Đào Xuân B được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong quá trình sử dụng nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận cắm cột móc ranh, nguyên đơn và bị đơn không có chứng cứ chứng minh ranh đất giữa hai bên đây là lỗi của nguyên đơn và bị đơn. Mặc khác, diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đều bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông B hay ông M.

Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia đôi phần đất đang tranh chấp theo chiều dọc, mỗi bên nhận ½. Tuy nhiên, do ông M đã xây dựng nhà kiên cố có ban công lấn sang nhà ông B được nhận nên đề nghị giao toàn bộ diện tích 5,8m^2 phần đất đang tranh chấp cho ông M. Ông M phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2,9m^2 cho ông B.

Đình chỉ yêu cầu tranh chấp tại vị trí D, E thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 27 – 2017 do nguyên đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Ông Đào Xuân B khởi kiện ông Nguyễn Văn M yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm là quan hệ "tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai" quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ theo quy định tại các Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân huyện T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Phần đất thửa số 118 của ông B và thửa số 117 của ông M có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện T giao có thu tiền.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả phần đất đang lấn chiếm tại vị trí A, B, B1, C, C1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính 27- 2017 ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ. Bị đơn

không đồng ý vì không có lấn chiếm. Hiện tại phần đất này ông M đang sử dụng và có tài sản là bức tường của ông M.

[5] Tại phiên tòa ông B yêu cầu ông M trả phần đất C, C1, B, B1, phần đất đang tranh chấp tại vị trí A yêu cầu ông M hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Xét, phần đất hai bên đang tranh chấp sử dụng từ năm 1994 cho đến nay, trong quá trình sử dụng thì hai bên không có xác định ranh giới rõ ràng. Ông B xác định phía trước ông có trồng cây cau và phía sau ông có trồng cây khế để làm ranh đất hai bên nhưng ông M không đồng ý với ranh đất do ông B trình bày. Ông B và ông M không có chứng cứ chứng minh ranh đất của hai bên. Năm 2014 ông B tiến hành xây dựng nhà và có chừa ranh chiều ngang phía trước 0,5m và phía sau là 0,3m. Năm 2016 ông M cất nhà và lấn sang phần đất ông B chừa làm ranh. Giữa hai bên sử dụng đất nhưng không làm ranh cụ thể. Tại phiên tòa các bên không thống nhất được ranh đất.

[6] Ông M trình bày ông có mua thêm 2m chiều ngang nhưng không có căn cứ chứng minh nhưng năm 1998 ông được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích là 90,8m^2 là căn cứ vào bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp đo đạc trực tiếp từng thửa đất. Điều nay chứng minh phần đất ông M sử dụng có diện tích là 90,8m^2. Ông M trình bày cất nhà có xin Giấy phép xây dựng ngang 6m và xây dựng không đủ 6m (thực tế đất ông đang sử dụng ngang không đủ 6m). Giấy phép xây dựng không phải là căn cứ xem xét tính hợp pháp và nó chỉ có giá trị pháp lý cho xây dựng. Ngoài ra, ông M cho rằng ông B có chuyển nhượng 0,2m chiều ngang cho ông Lưu Văn H nên đất của ông B bị thiếu. Ông B, ông H xác nhận không có nhận chuyển nhượng đất và ông M không có chứng cứ chứng minh việc ông B có chuyển nhượng đất cho ông H.

[7] Phần đất ông B sử dụng thửa 118 năm 2001 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 86,3m^2. Nhưng theo Mảnh trích đo 27 - 2017 ngày 22/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ thì diện tích đất hai bên sử dụng đều thiếu và hai bên sử dụng không xác định được ranh rõ ràng là do lỗi hai bên nên Hội đồng xét xử xét thấy phần đất đang tranh chấp này là của ông B và ông M nên mỗi bên được nhận diện tích 2,9m^2.

[8] Ông Bảy đồng ý giao phần đất đang tranh chấp tại vị trí A cho ông M và yêu cầu ông M phải hoàn trả giá trị đất. Đối với vị trí tranh chấp B, B1, C, C1 ông B yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất. Ông B yêu cầu đập bờ tường tại vị

trí B1, C1 và cắt bỏ ban công tại vị trí B của nhà ông M. Xét, trên phần đất đang tranh chấp tại vị trí A, B1, C1 có bờ tường cố định và vị trí B có ban công của ông M, trường hợp cắt bỏ ban công sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của nhà và không thể cắt bỏ nên Hội đồng xét xử giao phần đất đang tranh chấp tại vị trí A, B, B1, C, C1 cho ông M sử dụng và ông M hoàn trả lại giá trị cho ông B phần đất được chấp nhận là 2,9m^2 với số tiền 7.250.000đ.

[9] Đối với vị trí D, E: Phần đất vị trí D, E là đất công do Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Trụ quản lý, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự có tranh chấp phần đất tại vị trí D, E nhưng ngày 12/8/2017 ông B và bà N có đơn rút yêu cầu và tại phiên tòa ông B rút yêu cầu và ông M không tranh chấp vị trí D, E nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần giá trị quyền sử dụng đất phải trả cho ông B là 7.500.000đ x 5%. Ông B phải chịu án phí trên phần đất không được chấp nhận 2,9m^2 x 2.500.000đ x 5%.

[11] Về các chi phí, gồm: đo đạc là 1.916.000đ, định giá tài sản là 1.000.000đ, xem xét thẩm định tại chỗ là 150.000đ, tổng cộng là 3.066.000đ. Ông B và ông M phải chịu ½ chi phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Văn M.

2. Buộc ông Nguyễn Văn M phải trả cho ông Đào Xuân B trả số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 7.250.000đ (Bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng). Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đào Xuân B, nếu chậm thi hành, ông Nguyễn Văn M còn phải trả thêm tiền lãi cho ông B theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông M được quyền sử dụng phần đất tại vị trí A, B, B1, C, C1 theo Mảnh trích đo địa chính 27-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ ngày 22/8/2017.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M hoàn trả phần đất tại vị trí D, E theo Mảnh trích đo địa chính 27 - 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ ngày 22/8/2017. Ông Đào Xuân B được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đình chỉ này.

5. Về chi phí khác: Tổng cộng là 3.066.000đ. Ông Đào Xuân B và ông Nguyễn Văn M mỗi người phải chịu 1.533.000đ. Ông B đã nộp số tiền này nên buộc ông M hoàn lại cho ông Bảy số tiền 1.533.000đ (Một triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng). Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đào Xuân B, nếu chậm thi hành, ông Nguyễn Văn M còn phải trả thêm tiền lãi cho ông B theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 362.500đ (Ba trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước.

Ông Đào Xuân B phải chịu 362.500đ (Ba trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Đào Xuân B số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 04570 ngày 28/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ. Ông B phải nộp tiến số tiền 162.500đ (Một trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 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:
-TAND tỉnh Long An.
-VKSND huyện Tân Trụ.
-THA DS huyện Tân Trụ.
-Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Thoa