

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày: 31-05-2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Phan Ngọc Rỹ
- Bà Đặng Thị Cẩm Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1940; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An

(bà B chết ngày 12/11/2022. Bà B có chồng là ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1939, chết năm 2001)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B:

1.1. Bà Nguyễn Lệ D, sinh năm 1970; Địa chỉ: A B đường Phó C, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: A B đường Phó C, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà D, ông S: Bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, N, Phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2023 và 10/3/2023).

1.4. Nguyễn Cẩm L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, Nguyễn Tiểu La P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1961. Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Hiện trú tại: Lầu E, số B, hẻm G, đường T, khóm A, ấp T, thành phố T, huyện Đ, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà V (J, C - Y): Bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, N, Phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 27/02/2023)

1.6. Bà Nguyễn Thị B1 (Nguyễn Mỹ H), sinh năm 1967. Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Hiện trú tại: Lầu A, số A, đoạn A, đường V, khóm B, thôn H, làng Q, huyện Đ, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền cho B1: Bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, N, Phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 06/3/2023)

1.7. Bà Nguyễn Thị T2 (Nguyễn Mỹ T3), sinh năm 1980. Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Hiện trú tại: Lầu C, số B, đoạn A, đường V, khóm B, thôn H, làng Q, huyện Đ, Đài Loan.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà T2: Bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, N, Phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 27/02/2023)

1.8. Ông Nguyễn Thanh B2, sinh năm 1974. Nơi đăng ký thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Hiện trú tại: 1165 VIENNA, L165, HAMPTON, GA 30228-6451 CLAYTON, H1 chúng quốc Hoa Kỳ (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 20/3/2024)

1.9. Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1:

Chị Nguyễn Thanh T4, sinh năm: 1993

Anh Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1996

Cháu Nguyễn Dương T5, sinh năm 2001

Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4, ông H2, ông T5, bà H3: bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số B, Nguyễn Tiểu La P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 17/5/2024, ngày 20/5/2024)

1.10. Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm: 1976; Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: bà Nguyễn Cẩm L, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số B, Nguyễn Tiểu La P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 21/5/2024)

2. *Bị đơn*: Ông Trần Văn B3, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B3: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2020 và ngày 13/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B3: Luật sư Đoàn Thị Phương D2 – Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh L.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (vợ ông B3).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2023).

(Bà L2, bà D2 có mặt, ông B2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Cẩm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B gồm các ông/bà Nguyễn Lệ D, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thanh A, Nguyễn Thanh T4, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Trọng H2, Nguyễn Dương T5 trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 572, tờ bản đồ (viết tắt là TBĐ) số 4, diện tích 1.229m², đất Lúa tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T6 vào năm 2008, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà B không sử dụng mà để cho bên ông B3 sử dụng luôn phần đất này vì thửa đất 572 của bà B và thửa đất 573 của ông B3 liền kề nhau, giữa hai thửa đất không có bờ ranh mà có cắm 03 cột bê tông thẳng hàng để làm ranh giữa hai thửa đất, vị trí 03 trụ bê tông được cắm như sau: trụ số 01 cặp bờ tiếp giáp giữa thửa 572, 573 và đường ấp T, trụ số 02 giữa ruộng giữa thửa 572 và thửa 573, trụ số 03 tiếp giáp giữa thửa 572, 573 và thửa 3018. Đến năm 2017, khi bà B tiến hành đo đất cho các con thì phát hiện ông B3 lấn chiếm thửa đất 572 bằng hình thức dời các trụ ranh lấn

sang đất của bà B cạnh giáp đường Á chiều ngang 2,5m. Bà L có yêu cầu ông B3 trả đất nhưng ông Ba k đồng ý, do đó nay bà B khởi kiện yêu cầu ông B3 trả lại phần đất có diện tích đất 53m² được thể hiện tại khu B mảnh trích đo địa chính số 258-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C do vẽ và phê duyệt ngày 11/11/2022

Bà L trình bày thửa đất 572 là do bà L nhận chuyển nhượng của ông T6, nhưng do bà L ở Thành phố Hồ Chí Minh không đứng tên quyền sử dụng đất lúa được nên bà nhờ bà B đứng tên thay cho bà.

Bị đơn ông Trần Văn B3 do ông L1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất 573, TĐĐ số 4, diện tích 1512m² là của cha mẹ ông tặng cho ông. Ông Trần Văn T6 là anh của ông B3 cũng được chia đất thửa 572 và ông T6 chuyển nhượng lại cho bà B. Đối với yêu cầu của bà B về việc yêu cầu ông B3 trả 53m² đất, được thể hiện tại khu B mảnh trích đo địa chính số 258-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và phê duyệt ngày 11/11/2022, ông đại diện cho ông Ba k đồng ý vì giữa hai thửa đất 572 và 573 có 03 trụ bê tông phân ranh được cấm từ năm 2008 khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông T6. Ông B3 sử dụng đất là đúng ranh, không di dời trụ mốc, không lấn chiếm đất của bà B nên không đồng ý trả đất như yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị B và yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Ông Nguyễn Thanh B2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày tại bản tường trình ngày 20/3/2024 như sau:

Do ông đang sinh sống ở nước ngoài nên không thể tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đồng thời tại Việt Nam đã có bà Nguyễn Cẩm L là chị của ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị B nên ông thống nhất với tất cả lời trình bày, quyết định của bà L, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Các đương sự thống nhất sử dụng kết quả đo đạc, định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/12/2020 của Hội đồng định giá huyện C và Mảnh trích đo địa chính 258-2022, ngày 10/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản tranh luận:

Bà L trình bày: Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 572 có có đo đạc rõ ràng, chiều ngang thửa đất giáp đường ấp T7 là 28,5m, tuy nhiên hiện nay đo đạc thực tế chiều ngang chỉ còn 25,5m, còn thiếu 2,8m, hình thể thửa đất lúc đó gần như là hình vuông, nhưng bây giờ thì giống như hình thang, nên yêu cầu ông Ba p trả lại phần đất tranh chấp tại khu B theo mảnh trích đo thuộc thửa 572 của bà B.

Luật sư D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B3 trình bày: giữa thửa đất 572 và thửa 573 có cái bờ ranh nhỏ, khi bà B nhận chuyển nhượng thửa 572 của

ông T6 thì bên bà B có cắm 03 trụ bê tông thẳng hàng làm ranh giữa hai thửa đất, hiện nay 03 trụ bê tông này vẫn còn. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên phần đất tranh chấp có 03 trụ bê tông thẳng hàng, trụ số 01 tiếp giáp đường ấp T và thửa 572, thửa 573; trụ số 02 ở dưới ruộng giữa 02 thửa đất số 572 và 573; trụ số 03 tiếp giáp thửa 3018 và thửa 572, thửa 573. Tại phiên tòa, bà L thừa nhận trụ số 02 và trụ số 03 là trụ bê tông được cắm làm ranh khi nhận chuyển nhượng đất, do khi Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và công ty đo đạc đất tranh chấp lúc đó nước ngập mặt ruộng nên không nhìn thấy được trụ bê tông số 02, khi Tòa án nhân dân tỉnh Long An đến tiến hành xem xét, thẩm định thì ruộng đã cạn khô nên mới phát hiện trụ bê tông số 02 vẫn còn. Nếu ranh đất theo như bà L yêu cầu là dời trụ bê tông số 01 tiếp giáp đường ấp T7 sang phần đất của ông B3 2,8m thì 03 trụ bê tông này sẽ không thẳng hàng mà ranh của hai thửa đất sẽ là đường gấp khúc. Hơn nữa bà L trình bày khi bà B3 nhận chuyển nhượng đất thửa 572 có đo đạc thực tế nhưng bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B chỉ có trích lục bản đồ địa chính mà không có trích đo. Bà L cho rằng ông B3 đã di dời trụ bê tông tại cạnh tiếp giáp với đường ấp T7 sang thửa 572 của bà B, nhưng bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông B3 được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến trước khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Theo trình bày của ông Trần Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông B3 thì cả 02 thửa 572 và 573 có nguồn gốc của cụ Trần Văn H4 cho hai con là ông Trần Văn B3 thửa 573 và ông Trần Văn T6 thửa 572 năm 1993, khi cho đất thì hai thửa này có chung bờ ranh. Ngày 22/12/1997 ông T6 và ông B3 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên. Năm 2004, ông T6 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim L3 312m² đất thuộc thửa 572 (thửa mới 3580).

Năm 2008 ông T6 chuyển nhượng cho bà Trần Thị B phần diện tích còn lại của thửa 572, tờ bản đồ (TBD) số 4, diện tích 1.229m². Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là chuyển nhượng trọn thửa, chỉ có trích lục bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế và ký giáp ranh với các hộ sử dụng đất liền kề.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 258-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/10/2022 thì các bên đương sự tranh chấp tại vị trí khu B, diện tích 53m², loại đất LUK, theo ranh bản đồ địa chính thuộc một phần thửa 572. Diện tích của 02 thửa đất 572, 573 theo mảnh trích đo đều thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do là đường ấp T7 được Nhà nước mở rộng đường ấp T7 từ 02m lên 9m chiều ngang và khi cấp giấy không đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào diện tích đất cũng như ranh bản đồ địa chính để xác định ranh đất.

Về việc sử dụng đất: sau khi nhận chuyển nhượng đất bà B không sử dụng mà để đất trống, ông B3 thì trình bày ông sử dụng phần đất tranh chấp từ khi được ông H4 cho để trồng lúa, sau năm 2017 cho đến nay do ngập nước nên ông trồng sen và nuôi cá, bà B và các con của bà B không sử dụng phần đất này.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2024 thì hiện trạng phần đất tranh chấp là đất ruộng cạn nước không có cây trồng trên đất, ranh đất giữa hai thửa 572, 573 không có bờ ranh. Từ mặt đường ấp Trung nhìn vào giữa hai thửa đất (tại phần đất tranh chấp) có cắm 03 trụ bê tông thẳng hàng: Trụ 1 (cấp đường Ấ) bà L cho rằng trụ bê tông này ông B3 cắm sau khi bà B khởi kiện, trước khi Toà án tiến hành đo đất; Trụ 2: khi Toà án đo đạc thì không phát hiện trụ bê tông này do ngập nước; Trụ 3 (cuối thửa đất): ranh theo trụ bê tông này bà L thống nhất, trụ này được cắm mới khi Toà án tiến hành đo đất (do trụ cũ đã mục gãy). Theo ông B3 thì 03 trụ bê tông này được cắm vào năm 2008, riêng trụ bê tông thứ 3 được cấp cách đây khoảng 02 năm tại vị trí trụ thứ 3 cũ (do trụ cũ đã mục gãy).

Theo phía bà B trình bày khi mua thửa đất 572 thì bà B có cắm 03 trụ bê tông thẳng hàng để làm ranh giữa thửa 572 và thửa 573, 01 trụ giáp đường ấp T7, 01 trụ giữa ruộng; 01 trụ giáp thửa 3018. Sau nhiều năm không về đất hiện nay chỉ còn lại 01 trụ mốc cuối, 2 trụ mốc 1 tiếp giáp đường Cầu Đức cũ đã mất và 1 trụ giữa. Hiện tại gia đình bà không xác định được trụ mốc đầu giáp đường tại vị trí nào nhưng căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà xác định chiều ngang thửa đất là 28,5m chiều dài 43m mới đúng phần diện tích của bà (*Biên bản hòa giải ngày 03/01/2020 tại UBND xã Đ*). Tuy nhiên, theo Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 572 (pcl), diện tích 1.229m², loại đất LUA, tờ bản đồ số 04 chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T6 sang bà B không thể hiện kích thước tứ cận của thửa 572 (*TAND tỉnh Long An có công văn 219/TA-DS ngày 24/11/2023 yêu cầu Chi nhánh VPĐK đất đai tại huyện C cung cấp trích lục bản đồ thể hiện độ dài tứ cận của thửa 572 khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông T6 nhưng không cung cấp được*). Tại phiên tòa bà L xác định ranh giới là đường thẳng và trụ bê tông thứ 02, thứ 03 không thay đổi vị trí, các trụ ranh này là do bà và ông T6 cắm khi mua đất. Bà B cho rằng ông B3 di dời trụ bê tông lấn qua thửa đất 572 của bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, ông B3 cũng không thừa nhận đã lấn chiếm đất của bà B.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu ông B3 trả lại diện tích đất 53m², nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Căn cứ Điều 175, 176 BLDS năm 2015, 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 bà Trần Thị B do bà Nguyễn Lệ D, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Cẩm L, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị Thanh V, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thanh B2, Nguyễn Thanh D1, Nguyễn Thanh A là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B. Về án phí, lệ phí Tòa án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà B khởi kiện yêu cầu ông Ba trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 53m² thuộc một phần thửa 272, TBĐ số 4, loại đất Lúa tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Bị đơn ông Ba không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B và yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Trong quá trình giải quyết vụ án bà B chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B có 3 người đang cư trú tại Đài Loan và 01 người đang cư trú tại Mỹ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đương sự vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: Bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 572 vào năm 2008. Do đó, cần căn cứ pháp luật về hôn nhân và gia đình, đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, Bộ luật Dân sự năm 2005, năm 2015, Luật Đất đai năm 2003, năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[4] Về phạm vi xét xử: Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[5] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất sử dụng kết quả đo đạc, định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/12/2020 của Hội đồng định giá huyện C và Mảnh trích đo địa chính 258-2022, ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện C, không yêu cầu đo đạc và định giá lại, đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B:

[6.1] Về nguồn gốc đất bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B trình bày nguồn gốc thửa đất số 572, TBĐ số 4, diện tích 1.229m², loại đất Lúa tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T6 vào ngày 14/4/2008. Ông Trần Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông B3 trình bày thửa 572 và 573 có nguồn gốc của cụ Trần Văn H4 cho 02 người con là ông Trần Văn B3 thửa 573 và ông Trần Văn T6 thửa 572 vào năm 1993, khi cho đất thì hai thửa này có chung bờ ranh. Ngày 22/12/1997 ông T6 và ông B3 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên. Năm 2004, ông T6 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim L3 312m² đất thuộc thửa 572 (thửa mới 3580). Năm 2008 ông T6 chuyển nhượng cho bà Trần Thị B phần diện tích còn lại của thửa 572, diện tích 1.229m².

[6.2] Bà L trình bày khi chuyển nhượng đất có đo đạc thực tế chiều ngang giáp đường Á là 28,5m, chiều dài hết thửa đất là 43m. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B thì không có mảnh trích đo địa chính và không có biên bản ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất, chỉ có trích lục bản đồ địa chính ngày 03/4/2008. Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã có công văn số

219/TA-DS, ngày 24/11/2023 về việc yêu cầu Chi nhánh văn phòng Đ tại huyện C cung cấp trích lục bản đồ địa chính thể hiện độ dài tứ cận của thửa 572 khi bà B nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T6 nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C không cung cấp được cho Tòa án. Do đó, bà L trình bày chiều ngang thửa đất cạnh giáp đường Ấp T7 là 28,5m là không có cơ sở nên không thể căn cứ vào diện tích đất và ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B để làm cơ sở giải quyết vụ án, mà cần căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế.

[6.3] Bà L trình bày từ năm 2008 sau khi bà B nhận chuyển nhượng thửa 572 thì bà B không sử dụng đất mà bà để đất trống. Ông B3 do ông L1 đại diện theo ủy quyền trình bày ông B3 sử dụng phần đất tranh chấp trồng lúa từ khi được cho đến năm 2017 ông B3 trồng sen và nuôi cá. Như vậy, thực tế phần đất tranh chấp bà B không sử dụng mà do ông B3 sử dụng.

[6.4] Bà L trình bày khi nhận chuyển nhượng thửa đất 572 thì có cắm 03 trụ bê tông thẳng hàng để làm ranh giữa thửa đất 572 và thửa 573, trụ số 01 cặp đường Ấ, trụ số 02 giữa thửa đất 527 và thửa 573 và trụ số 03 giáp thửa 3018. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, hiện trạng thửa đất 572, 573 khô cạn, giữa thửa đất 572, 573 không có bờ ranh. Từ đường Ấp Trung nhìn vào giữa hai thửa đất (tại phần đất tranh chấp) có cắm 03 trụ bê tông thẳng hàng, kết cấu của trụ bê tông số 01 và số 02 giống nhau: Trụ số 01 (cặp đường Ấ) bà L cho rằng trụ bê tông này được ông Ba c lại sau khi bà B khởi kiện, trước khi Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc tiến hành đo đất; Trụ số 2: khi Toà án đo đạc thì không phát hiện trụ bê tông này do ruộng ngập nước; Trụ số 3 (cuối thửa đất): ranh theo trụ bê tông này thì bà L thống nhất, trụ này được cắm mới khi Toà án tiến hành đo đất (do trụ cũ đã mục gãy). Theo ông B3 thì 03 trụ bê tông này được cắm vào năm 2008, riêng trụ bê tông thứ 3 được cắm cách đây khoảng 02 năm tại vị trí trụ thứ 3 cũ (do trụ cũ đã mục gãy).

Tại phiên tòa, bà L thừa nhận trụ bê tông số 02 (giữa ruộng) là được cắm làm ranh khi nhận chuyển nhượng thửa đất 572, trụ số 03 mới được cắm lại tại vị trí số 03 cũ (do trụ số 03 bị gãy, mục). Riêng trụ số 01 tiếp giáp đường Ấ thì bà L không thừa nhận được cắm vào năm 2008 như ông B3 trình bày mà trụ này do ông Ba c lại dời sang phần đất của bà B sau khi bà B khởi kiện.

[6.5] Bà L cho rằng ông B3 đã di dời trụ bê tông số 01 để lấn sang thửa đất của bà B là 2,8m, nên bà yêu cầu ông Ba phải di dời trụ bê tông số 01 giáp đường Ấ về hướng Bắc (về hướng thửa 573) là 2,8m để trả lại đất cho bà B. Tuy nhiên, nếu dời trụ bê tông số 01 về hướng Bắc (về hướng thửa 573) thì lúc này ranh đất giữa thửa 572 và thửa 573 không còn là đường thẳng như khi bà B nhận chuyển nhượng đất, mà ranh đất sẽ có đoạn gấp khúc (từ trụ bê tông số 01 đến trụ bê tông thứ 2). Như vậy thì không phù hợp với ranh đất khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ ông T6. Mặt khác, bà L cho rằng diện tích của thửa 572 của bà B qua đo đạc thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả trên mảnh trích đo địa chính thể hiện phần đất tranh chấp lại thuộc thửa 572 do bà B đứng tên nên bà yêu cầu ông B3 trả lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, như nhận định tại phần trên, tại thời điểm bà B nhận chuyển nhượng thửa 572 từ ông T6 không có đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào diện tích đất và ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở giải quyết vụ án mà cần căn cứ vào quá trình

sử dụng đất trên thực tế. Thực tế phần đất tranh chấp do ông B3 sử dụng từ khi được cho đất đến nay.

[6.6] Từ những nhận định và chứng cứ trên có cơ sở xác định ông Ba k lần ranh đất của bà B, nên không chấp yêu cầu khởi kiện của bà B do bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng yêu cầu.

[7] Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 7.283.400đồng, số tiền này bà L đã nộp đủ và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của bà B không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí này theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị B đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 34, 37, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 100, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B đối với ông Trần Văn B3 về việc yêu cầu ông Trần Văn B3 phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 53m², loại đất lúa thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 4, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Trần Văn B3 được tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên.

3. Vị trí đất tranh chấp được thể hiện tại vị trí B Mảnh trích đo địa chính số 257-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ và duyệt ngày 11/11/2022.

4. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cập nhật điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp các đương sự không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cập nhật, điều chỉnh thì các đương sự có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để cập nhật chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật và phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 7.283.400đồng. Bà B phải chịu toàn bộ, số tiền này bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B đã nộp đủ và chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Cẩm L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B gồm bà Nguyễn Lệ D, ông Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thanh V, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh B2, ông Nguyễn Thanh A, chị Nguyễn Thanh T4, anh Nguyễn Trọng H2 và bà Nguyễn Thị H3 phải liên đới chịu 300.000đồng án dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được Tòa án tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

9. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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, 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

