

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 65/2023/DS-ST

Ngày: 09/5/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Vĩnh Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tiêu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 183/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông A: Chị Th, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 244/2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của ông A (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021)

2. *Bị đơn:* Ông B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà T, sinh năm 1970;

3.2. Anh H, sinh năm 1993;

3.3. Chị G, sinh năm 1995;

3.4. Cháu C, sinh năm 2010;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của cháu C: Ông B, sinh năm 1970 và bà T, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là cha mẹ ruột đại diện theo pháp luật của cháu C.

Chị Th, ông B và anh H có mặt. Bà T và chị G vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 08/7/2019, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 16/02/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Th đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông A có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2, diện tích 901m², tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông A ngày 11/3/2003, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03553 QSDĐ/1/157.

Giáp ranh với thửa đất của ông A là thửa đất của ông B. Từ trước đến nay ông A và ông B sử dụng con mương có chiều ngang 4m, nằm giữa 02 thửa đất để làm ranh giới, mỗi người nửa con mương là 2m.

Vào năm 1984, gia đình ông A có cho ông D và ông K nuôi cá trê phi trên con mương này.

Ngoài ra, ông A còn có phần đất lối đi vào vườn có diện tích khoảng 82m² (ngang 2m x dài 41m), tại ấp A, xã L, huyện C, Tiền Giang, nằm giữa thửa đất của ông A bán cho ông F và ông E.

Tháng 9/2018, ông B tiến hành đo đạc đất của ông B và tự ý đo luôn phần đất mương ranh có diện tích khoảng 98m² (ngang 2m x dài 49m) và phần đất lối đi có diện tích 82m², thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông A.

Từ tháng 10/2018 đến nay, ông A đã nhiều lần yêu cầu ông B trả lại 02 phần đất lấn chiếm nêu trên để ông A xây dựng hàng rào thì ông B không đồng ý, nên giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 04/7/2019, Ủy ban nhân dân xã Long Trung, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tiến hành hòa giải tranh chấp giữa hai bên nhưng hòa giải không thành.

Vì vậy, ông A khởi kiện ông B và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại cho ông A diện tích đất theo đo đạc thực tế 196,4m², thuộc thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2, diện tích 901m² (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27), tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, ông A rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 173,85m², chỉ yêu cầu ông B trả lại phần đất diện tích 22,55m² (½ diện tích 45,1m²), nằm giữa thửa đất 338 của ông A và thửa đất 564 của ông B.

Tại Bản tự khai ngày 19/8/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông B trình bày:

Trước đây cha mẹ của ông có quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích khoảng 10.000m², tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vào năm 1990, ông được cha mẹ cho phần đất có diện tích hơn 3.000m² và lối đi có diện tích khoảng 74m² (ngang 2m x dài 37m), để ra riêng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó ông cất nhà sinh sống và sử dụng phần đất cha mẹ cho ổn

định từ năm 1990 cho đến nay. Giáp ranh đất của ông với đất của ông A có con mương hình thành từ năm 1984.

Năm 1999, ông A tự ý đi đăng ký kê khai phần đất của cha mẹ ông, có diện tích 1.191m², giáp ranh với phần đất của ông và ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/1999, phần đất ông A được cấp đã có ½ con mương. Năm 2003, ông A tiến hành đo đạc tách thửa phần đất này và bán cho ông F diện tích đất 1.090m², giáp ranh với phần đất và lối đi của ông. Phần đất ông A bán cho ông F có luôn ½ con mương.

Sau đó, ông F xây dựng nền, san lấp mặt bằng hết phần diện tích đã mua của ông A. Hiện nay ông F đã bán phần đất này cho ông L.

Đến năm 2005, gia đình ông tiến hành đo đạc đối với phần đất nêu trên (bao gồm phần lối đi) và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 3952, diện tích 3.042m², tại ấp A, xã L, huyện C, Tiền Giang, do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 05/9/2005 cho hộ ông B, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 05061.

Ông xác định không có lấn chiếm đất của ông A nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Tại phiên tòa anh H trình bày: Thông nhất với lời trình bày của ông B và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bà T và chị G chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông A theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về yêu cầu ông B trả lại phần đất diện tích 22,55m², tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bà T và chị G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, không dự phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà T và chị G theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 173,85m², không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử đình chỉ

yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét ông A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế $22,55\text{m}^2$ ($\frac{1}{2}$ diện tích $45,1\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2, diện tích 901m^2 (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27), tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thấy rằng:

Qua đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ dãy thửa theo tài liệu bản đồ 299 tại vị trí tương ứng với thửa đất số cắt 338, cắt 564, tờ bản đồ số 27, theo bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy cung cấp và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đều xác định vị trí hai thửa đất không thay đổi nên có căn cứ xác định được thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27 tương ứng với thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2 của hộ ông A và thửa đất số 564, tờ bản đồ số 27 tương ứng với thửa đất số 3952 của hộ ông B.

Ông A xác định quá trình sử dụng đất, ông B đã lấn chiếm qua thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2, diện tích 901m^2 (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27) của ông A với diện tích đất theo đo đạc thực tế $22,55\text{m}^2$. Tuy nhiên, tại Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, xác định phần đất tranh chấp diện tích $22,55\text{m}^2$ ($\frac{1}{2}$ diện tích $45,1\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 564, tờ bản đồ số 27, tương ứng với thửa đất số 3952, tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của hộ ông B.

Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông F mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy cung cấp cho Tòa án kèm theo Công văn số 1338/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 21/9/2022, thể hiện ông A bán cho ông F diện tích đất 1.090m^2 , ông A còn lại 901m^2 và đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 901m^2 ; đồng thời tại Biên bản về việc đo đạc xác định ranh giới, diện tích đất ngày 13/02/2003, thể hiện diện tích đất bán cho ông F có tứ cận: Đông giáp đường tỉnh 868, Tây giáp đất của bà Đ, Nam giáp đất của bà Đ, Bắc giáp thửa đất 3747 còn lại của ông A. Điều đó chứng minh rằng ông A không còn diện tích đất nào giáp với đất của bà Đinh nay là đất của ông B và phần đất đã bán cho ông F như ông A trình bày.

Hơn nữa, diện tích đất của ông A theo đo đạc thực tế diện tích có giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A là do mở rộng tỉnh lộ 868, điều nay được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận tại phiên tòa là có giảm nhưng không xác định được diện tích bao nhiêu và phù hợp với lời khai của ông D, ông E là anh em ruột của ông A, ông B.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

[5] Xét chi phí tố tụng: Nguyên đơn không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[6] Xét lời trình bày của bị đơn là có căn cứ chấp nhận như phân tích ở trên.

[7] Về án phí: Ông A phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

[8] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 115, 158, 159 và 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về yêu cầu ông B trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 22,55m² (½ diện tích 45,1m²), thuộc thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 2, diện tích 901m² (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 338, tờ bản đồ số 27, diện tích 794,4m²), tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông A đối với yêu cầu ông B trả lại diện tích đất 173,85m², tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí: Ông A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông A đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 16910 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Vậy ông A thi hành xong án phí.

4. Ông A, ông B và anh H có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bà T và chị G có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 09 tháng 5 năm 2023. Có mặt ông B, vắng mặt chị Th và anh H không lý do.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Công Vĩnh Đức