

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày 28 - 02 - 2023

“V/v tranh chấp QSD đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp

Ông Nguyễn Hải Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Lụa là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trang Hoàng Anh – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1940 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Lê Văn H (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân huyện U Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 21/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1995, ông chuyển nhượng của ông Trần Văn An phần đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 05/5/1998, ông được UBND huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 32.900 m². Đến ngày 11/3/2019, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 37.297,3 m², khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc diện tích đất thực tế sử dụng. Ông quản lý, sử dụng phần đất trên từ khi chuyển nhượng đến nay.

Do phần đất của ông có cạnh phía đông tiếp giáp với đất của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T, phía ông L và bà T đã lấn sang phần đất của ông theo đo đạc với diện tích 545,9 m².

Ông yêu cầu ông L và bà T trả lại cho ông phần đất lấn chiếm theo đo đạc diện tích 545,9 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 19/6/2020, bị đơn ông Lê Văn L trình bày:*

Năm 2004, do không có đất sản xuất ông được Nhà nước cấp phần đất diện tích 23.400 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Phần đất này ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đủ toàn bộ diện tích đất. Từ khi được cấp đất thì ông quản lý, sử dụng trên đất, khi ông H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có ký giáp ranh.

Ông không thống nhất khởi kiện của ông H yêu cầu ông trả lại phần đất tranh chấp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của ông H đối với ông L và bà T; buộc ông L và bà T trả lại cho ông H phần đất tranh chấp đo đạc diện tích 545,9 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; buộc ông H tháo dỡ, di dời một phần căn nhà diện tích 7 m² cất trên đất tranh chấp để giao trả lại đất cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Lê Văn C, ông Lê Văn H và đại diện Ủy ban nhân dân huyện U Minh vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T vị trí tại khu vực giáp ranh đất giữa hai bên, theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/4/2022 phần đất tranh chấp diện tích 545,9 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau; kích thước tứ cận phần đất tranh chấp như sau: cạnh phía đông dài 632,8 mét,

cạnh phía tây dài 632,83 mét, cạnh phía nam giáp đường bê tông dài 1,73 mét, cạnh phía bắc dài 0 mét.

[2.2] Phần đất của ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/1998 với diện tích 32.900 m². Ngày 11/3/2019, ông H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 37.297,3 m², lý do biến động chênh lệch diện tích tăng T là do trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế mà trích lục theo bản đồ, khi cấp lại đo đạc diện tích đất thực tế. Phần đất của ông L được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004 với diện tích 23.400 m². Theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/4/2022 trừ phần đất tranh chấp ra, phần đất ông H đang quản lý, sử dụng tổng diện tích 37.177,5 m², cạnh giáp đường bê tông (mặt tiền) dài 56,67 mét; còn phần đất ông L đang quản lý, sử dụng tổng diện tích 34.227,6 m², cạnh giáp đường bê tông (mặt tiền) dài 51,84 mét.

[2.3] Phần đất ông H đang quản lý, sử dụng có diện tích và kích thước nhỏ hơn so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, còn phần đất ông L đang quản lý, sử dụng có diện tích lớn hơn so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L thể hiện phần đất ông L được cấp với diện tích 23.400 m², khi cấp chỉ trích lục theo bản đồ, không có tiến hành đo đạc, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thể hiện kích thước chiều dài mỗi cạnh, do đó không có cơ sở xác định phần đất ông L có kích thước mỗi cạnh dài bao nhiêu để đối chiếu với thực tế cạnh giáp với đường bê tông đất của ông L đang quản lý, sử dụng có đủ hay không. Đối với phần đất ông H được giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 11/3/2019 với diện tích 37.297,3 m² có thể hiện kích thước chiều dài của mỗi cạnh, trong đó cạnh giáp đường bê tông dài 58,40 mét. Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông H có thể hiện sự biến động diện tích đất khi cấp lại, tại biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 21/12/2018 thể hiện phần đất ông H sau khi đo đạc tổng diện tích 37.297,3 m², diện tích biến động tăng T 4.397,3 m² do khi cấp lại đo đạc diện tích đất thực tế và ông L có ký tên tại biên bản về sự biến động. Trong khi phần đất ông H được cấp thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh giáp đường bê tông dài 58,40 mét, nhưng theo bản vẽ hiện trạng ông H đang quản lý, sử dụng cạnh giáp đường bê tông dài 56,67 mét, nếu cộng T phần đất tranh chấp cạnh giáp đường bê tông dài 1,73 mét thì phần đất ông H cạnh giáp đường bê tông dài mới đủ 58,40 mét như giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp.

[2.4] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 545,9 m² thuộc quyền sử dụng của ông H, buộc ông L và bà T trả lại phần đất tranh chấp cho ông H, đồng thời buộc ông H (con ông L, bà T) tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cất qua phần đất tranh chấp với diện tích 7 m² để trả lại đất cho ông H quản lý, sử dụng.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông L và bà T phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch 5% đối với giá trị phần đất phải giao trả với số tiền án phí là 1.294.000 đồng.

[4] Về chi phí đo đạc và định giá: Ông L và bà T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc 14.750.000 đồng, chi phí định giá 2.400.000 đồng, tổng cộng chi phí đo đạc và định giá

17.150.000 đồng. Ông H đã nộp xong chi phí đo đạc và định giá nên ông L và bà T có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí đo đạc và định giá cho ông H với số tiền 17.150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 175, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn H phần đất tranh chấp diện tích 545,9 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Kích thước tứ cận phần đất như sau: cạnh phía đông giáp đất ông Lê Văn L dài 632,8 mét, cạnh phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 632,83 mét, cạnh phía nam giáp đường bê tông dài 1,73 mét, cạnh phía bắc dài 0 mét. Theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan Trắc Tài nguyên và Môi trường Cà Mau.

Buộc ông Lê Văn H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần căn nhà cất qua phần đất tranh chấp nói trên với diện tích 7 m² để giao trả lại đất cho ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng. Kích thước tứ cận căn nhà tháo dỡ, di dời như sau: cạnh phía đông dài 13,21 mét, cạnh phía tây dài 13,21 mét, cạnh phía nam dài 0,43 mét, cạnh phía bắc dài 0,63 mét. Theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan Trắc Tài nguyên và Môi trường Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.294.000 đồng (Một triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn đồng).

Chi phí đo đạc và định giá: Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí đo đạc và định giá cho ông Nguyễn Văn H với số tiền 17.150.000 đồng (Mười bảy triệu một trăm năm chục ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn H và đại diện Ủy ban nhân dân huyện U Minh vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- CCTHADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP TANDHUM.

Bùi Văn Việt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Văn Việt

Bà Tươi cho rằng vào năm 1978, bà Thái (mẹ bà) cho ông Tuấn mượn phần đất này để cất nhà ở. Sau đó, ông Tuấn chuyển nhượng phần đất này cho ông Phụng và bà Tình. Bà Tươi yêu cầu ông Phụng và bà Tình trả lại cho bà phần đất nói trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 09/7/2007 cho ông Phụng và bà Tình.

Ông Phụng và bà Tình cho rằng vào ngày 09/5/2007, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Tuấn và bà Lài phần đất diện tích 8.686 m² (đo đạc thực tế diện tích 7.863,7 m²), tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, giá trị chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng phần đất này ông Tuấn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tuấn và bà Lài đang quản lý, sử dụng. Ông bà đã thanh toán xong

tiền chuyển nhượng đất cho ông Tuấn và bà Lài và đã nhận phần đất chuyển nhượng quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Phần đất này ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/7/2007. Ông bà cho rằng chuyển nhượng đất của ông Tuấn và bà Lài là hợp pháp nên không chấp nhận khởi kiện của bà Tươi.

Bà Lài và người đại diện của ông Tuấn cho rằng vào năm 1990, ông Tuấn và bà Lài khai phá phần đất rừng tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Thuận, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Sau khi khai phá ông Tuấn và bà Lài quản lý, sử dụng, đến ngày 30/4/1995 ông Tuấn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/5/2007, ông Tuấn và bà Lài chuyển nhượng phần đất này cho ông Phụng và bà Tình với diện tích 8.686 m², giá trị chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Ông Phụng và bà Tình đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất và đã nhận phần đất chuyển nhượng quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Ông Tuấn và bà Lài cho rằng không có lần nào mượn đất của bà Thái (mẹ của bà Tươi) để cất nhà ở và sử dụng, đồng thời việc chuyển nhượng đất cho ông Phụng và bà Tình là hợp pháp nên không chấp nhận khởi kiện của bà Tươi.