

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 43/2019/DS-ST
Ngày 23-9-2019
V/v tranh chấp đòi lại đất bị lấn
chiếm

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Phước

Ông Hà Văn Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyên – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Khuru Quang Th**, sinh năm 19xx (vắng mặt)

2. Bà **Lê Kiều Nh**, sinh năm 19xx (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường HV, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Trần Việt H**, sinh năm 19xx; Địa chỉ: đường C, KDC MC, Khóm XX, Phường YY, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Theo Giấy ủy quyền ngày 26-5-2018 của ông Khuru Quang Th và bà Lê Kiều Nh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Phạm Hữu T**, sinh năm 19xx; Địa chỉ: ấp A, thị trấn KS, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25-5-2018 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông Trần Việt H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên ông Th và bà Nh có phần đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 59, diện tích 521,1m², tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11-11-2014. Nguồn gốc phần đất của ông Th và bà Nh là do chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị C ngày 20-10-2014.

Phần đất của ông Th và bà Nh giáp ranh với phần của ông Phạm Hữu T. Lợi dụng lúc ông Th và bà Nh không thường xuyên có mặt tại thửa đất số 22 nên ông T đã tự ý nhổ cọc ranh bê tông cốt thép lấn chiếm qua thửa đất số 22 với diện tích là 7m², phần đất lấn chiếm có hình tam giác số đo cạnh hướng Đông là 0,2m, cạnh hướng Nam giáp Phạm Hữu T là khoảng 61m, cạnh hướng Bắc là khoảng 61m.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Phạm Hữu T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 6,04m², phần đất lấn chiếm có hình tam giác số đo cạnh hướng Đông là 0,2m, cạnh hướng Nam giáp Phạm Hữu T là 60,44m, cạnh hướng Bắc là 60,44m.

Tại tờ tường trình ngày 07/5/2019, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Hữu T là bị đơn trình bày:

Năm 2003, tôi có mua một miếng đất của chị Mã Thị Th1, ở tổ 15, khóm 3, phường 2, thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) miếng đất có chiều ngang mặt trước 5m, mặt sau 5m, dài 80m;

- Phía Đông giáp kênh bộ đội;
- Phía Tây giáp quốc lộ 1A;
- Phía Nam giáp chị Đào Thị Ng;
- Phía Bắc giáp anh Nguyễn Văn T1.

Trong thời gian tôi sang nhượng miếng đất, nhà nước chưa có cho làm sổ đỏ, chỉ có giấy tay của chủ đất và người làm chứng giáp ranh hai bên và một nhân chứng hàng xóm là anh Đỗ Ngọc L. Mười một năm qua, hai bên chúng tôi không có tranh chấp gì cả, cho đến tháng 11 năm 2014, anh Khuru Quang Th mới sang miếng đất của anh T1, tôi không biết và anh Th cũng không hiểu hết về nguồn gốc của miếng đất của tôi. Miếng đất của tôi mua của bà Th1 lúc đó mua 4 cây cọc bê tông xi măng cắm giáp ranh với anh T1, hàng cọc đó là của tôi, lâu ngày tôi cũng ít tới lui, các cọc ranh cũng bị nghiêng ngã, tôi mới sửa lại; nhưng anh Th du cáo tôi lấn ranh đất của anh ta, rồi làm đơn thưa tôi. Tại khóm, phường có mời hai bên hòa giải, sau khi đo thực tế thì đất của tôi và anh Th

thiếu 0,2 tấc, chính quyền hòa giải mỗi bên chịu 0,1 tấc, bản thân tôi đồng ý nhưng anh Th thì không đồng ý, rồi anh làm đơn thưa tôi đến Tòa án là tôi lấn chiếm đất của anh.

Nay tôi không đồng ý với yêu cầu của ông Th và bà Nh.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung, tại phiên tòa nguyên đơn đã đưa ra được chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho ý kiến phản đối là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh vắng mặt, nhưng có người đại diện là ông Trần Việt H tham gia phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh yêu cầu ông Phạm Hữu T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 6,04m², phần đất lấn chiếm có hình tam giác số đo cạnh hướng Đông là 0,2m, cạnh hướng Nam giáp Phạm Hữu T là 60,44m, cạnh hướng Bắc là 60,44m. Nên đây là tranh chấp về dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm” theo Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện; Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ, thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố S.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu buộc ông Phạm Hữu T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là $6,04\text{m}^2$, phần đất lấn chiếm có hình tam giác số đo cạnh hướng Đông là $0,2\text{m}$, cạnh hướng Nam giáp Phạm Hữu T là $60,44\text{m}$, cạnh hướng Bắc là $60,44\text{m}$, thấy:

[4.1] Về nguồn gốc đất:

Năm 2003, ông T mua thửa đất của bà Th1 có chiều ngang mặt trước 5m , mặt sau 5m , dài 80m , giáp ranh hướng Nam thửa đất của ông T1 bà C, khi mua chỉ làm giấy tay.

Ngày 20/10/2014, ông Th, bà Nh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích $521,1\text{m}^2$ của ông T1 và bà C giáp ranh hướng Bắc của phần đất của ông T mua của bà Th1.

[4.1] Quá trình sử dụng đất:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Th, bà Nh tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất. Tại Biên bản ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08-5-2013, đơn vị đo đạc đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông T1 chuyển nhượng cho ông Th, bà Nh. Sau khi xem xét hiện trạng về sử dụng đất và ý kiến của các chủ sở hữu đất liền kề, đơn vị đo đạc đã tiến hành lập biên bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất thì hướng Đông thửa đất của ông Th, bà Nh tiếp giáp với đường giao thông có số đo 8m và có chữ ký đồng ý của các chủ sử dụng đất liền kề là ông Huỳnh Ngọc Th2 và ông Phạm Hữu T với sự đồng ý đo đạc của ông Nguyễn Văn T1.

Đến ngày 11-11-2014 thì Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 22, tờ bản đồ số 59, diện tích $521,1\text{m}^2$, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Th, bà Nh. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093429 ngày 11-11-2014 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Th, bà Nh xác định: Thửa đất số 22, diện tích $521,1\text{m}^2$, hướng Đông có số đo 8m , hướng Tây có số đo $9,13\text{m}$; hướng Nam có số đo $46,84\text{m} + 13,60\text{m}$ lộ giới; hướng Bắc có số đo $49,70\text{m} + 13,60\text{m}$ lộ giới.

Phần diện tích đất của ông T nhận chuyển nhượng lại của bà Th1 cạp ranh hướng Nam của Thửa đất số 22 của ông Th, bà Nh. Ông T cho rằng phần đất của ông có chiều ngang 5m , chiều dài 60m , nhưng hiện nay ông vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng của bà Th1, để có căn cứ xác định số đo hướng Đông là 5m .

Trong quá trình sử dụng đất thì ông Th, bà Nh không thường xuyên có mặt tại Thửa đất số 22, cọc ranh bê tông cốt thép cắm ở hướng Đông giáp ranh đất của ông Th, bà Nh với ông T không còn, nên ông T cắm cọc ranh để sửa lại, thì ông Th, bà Nh đo đạc lại phần Thửa đất số 22 tại hướng Đông không còn đủ

8m, nên ông Th khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường Y, thành phố S giải quyết.

Ủy ban nhân dân Phường Y đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Th, bà Nh và ông T rồi hòa giải. Tại biên bản hòa giải ngày 15/5/2018 của Ủy ban nhân dân Phường Y hòa giải tranh chấp ranh đất giữa ông Th với ông T thì ý kiến của ông T đồng ý mỗi bên chịu thiếu 0,1m.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Hữu T có số đo và tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông do các bên đương sự chưa có ranh đất cụ thể nên có tổng số đo là 12,73m (đo từ Nguyễn Văn Q đến Đào Thị Ng);
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 có số đo 5m (đo từ Đào Thị Ng đến mí cọc ranh đất);
- Phía Nam giáp Đào Thị Ng có số đo 57,64m;
- Phía Bắc giáp Khuu Quang Th có số đo 60,44m (hành lang lộ giới 13,6m).

Hiện trạng sử dụng đất của ông Th, bà Nh có số đo và tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông do hai bên đương sự chưa có ranh đất cụ thể nên có tổng số đo là 12,73m (đo từ Nguyễn Văn Q đến Đào Thị Ng);
- Phía Tây giáp Quốc lộ 1 có số đo 9,2m (đo từ Nguyễn Văn Q đến hết cọc ranh đất);
- Phía Nam giáp Phạm Hữu T có số đo 60,44m (hành lang lộ giới 13,6m);
- Phía Bắc giáp Nguyễn Văn Q có số đo 63,3m (hành lang lộ giới 13,6m).

Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 6,04m² có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường giao thông có số đo 0,2m;
- Hướng Tây giáp Quốc lộ 1 có số đo 0,0m;
- Hướng Bắc giáp Khuu Quang Th có số đo 60,44m;
- Hướng Nam giáp Phạm Hữu T có số đo 60,44m.

Có giá trị là: 6,04m² x 210.000 đồng = 1.268.400 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5; Khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 166; Khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh.

Buộc ông Phạm Hữu T trả ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh phần đất có diện tích 6,04m² nằm trong Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 59 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093429 được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-11-2014. Phần đất tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận, tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đường giao thông có số đo 0,2m;
- Hướng Tây giáp Quốc lộ 1 có số đo 0,0m;
- Hướng Bắc giáp Khuru Quang Th có số đo 60,44m;
- Hướng Nam giáp Phạm Hữu T có số đo 60,44m.

2. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Hữu T phải nộp số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001879 ngày 21-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bị đơn ông Phạm Hữu T phải nộp số tiền 1.150.000 đồng (*Một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*) để trả nguyên đơn ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh, vì nguyên đơn

ông Khuru Quang Th, bà Lê Kiều Nh đã nộp tạm ứng trước và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

4. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, 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 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TPST;
- Chi cục THADS TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Phan Lê Vũ Huy Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Phước

Hà Văn Châu

Phan Lê Vũ Huy Hoàng