

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 41/2024/DS-ST

Ngày: 28 - 6 - 2024.

"V/v tranh chấp: Đòi lại quyền sử dụng
đất bị lấn chiếm"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Tùng Dương.
- Bà Lê Thị Tiên.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quốc Dũng, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Lý Út Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Thái Văn B, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Số F, ấp P, thị trấn L, huyện T, tỉnh S.

- **Bị đơn:** Ông Lưu Hòa H, sinh năm 1942 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, ấp P, thị trấn L, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Minh C, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bạch Sĩ C1 là Luật sư của văn phòng L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh S (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, phường C, thành phố S, tỉnh S.

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

1/Ông Lưu Minh N, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh S.

- 2/ Bà Dương Châu S, sinh năm 1956 (Có mặt).
 - 3/ Ông Thái Văn H1, sinh năm 1977 (Có mặt).
 - 4/ Ông Thái Văn T, sinh năm 1981 (Vắng mặt).
 - 5/ Ông Thái Văn L, sinh năm 1988 (Vắng mặt).
- Địa chỉ: Số F, ấp P, thị trấn L, huyện T, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất có nguồn gốc của bà Thái Thị Kim t cho ông Thái Văn B có diện tích chiều ngang mặt trước là 3,82m, chiều ngang mặt sau là 5,2m, chiều dài là 50m. Diện tích đất này ông B đã sử dụng ổn định từ năm 1981 theo đúng diện tích mà ông đã được tặng cho. Đến năm 2000 thì ông B được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633299, vào sổ số 0710, ngày 3/11/2000 cho hộ ông Thái Văn B đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích là 145m², thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp P, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất mà ông B được cấp chỉ có chiều ngang mặt trước là 3,7m, còn thiếu 0,12m, chiều ngang mặt sau là 3,7m, còn thiếu 1,5m, do thời điểm này việc đo đạc thô sơ nên không đúng với diện tích thực tế ông B đang sử dụng.

Ông Lưu Hòa H là người sử dụng đất giáp với thửa đất của ông B. Trước đây, giữa đất nhà ông B và đất ông H có cắm cột ranh để phân chia, hiện nay chỉ còn trụ ranh mặt sau, cột trước và đoạn giữa không còn, cột ranh này là do ông Hiệp c do trước đây đất của ông H đã từng xảy ra tranh chấp.

Vào năm 2023, trong lúc xây dựng nhà tắm phía sau đất của nhà ông H thì ông đã lấn chiếm qua thửa đất của nhà ông B có diện tích: chiều ngang mặt trước 0,3m, chiều ngang mặt sau là 0,6 m, chiều dài hết đất là 50m.

Nay ông Thái Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Phần đất tranh chấp (hèm phía trước) có chiều dài 38,01m (Theo đo đạc thực tế) hai bên sử dụng chung.
- Phần đất phía sau có chiều ngang 0,63m dài 4,63m thì chia hai mỗi bên sử dụng một nửa.
- Yêu cầu bên ông H đập bỏ tường rào và nhà vệ sinh để trả lại chiều ngang 0,315m.

Tại văn bản trả lời ngày 15/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện bị đơn ông Lưu Minh C trình bày:

Vào năm 1978, gia đình ông Lưu Hòa H nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương T1, ông T1 có cho gia đình ông H phần con hẻm để làm đường thoát nước thải, do con hẻm ngay ranh đất với ông Thái Văn B, gia đình ông H sử dụng làm đường nước thải nên không có cắm cọc ranh. Trong năm 1984 giữa ông H với ông B có xác định ranh đất theo biên bản ghi nhận của chính quyền địa phương và hộ kế cận ký giáp ranh làm chứng ngày 20/3/1984. Thửa đất của ông Thái Văn B có kích thước chiều ngang hướng Đông (Mặt trước) và hướng Tây (mặt sau), có cùng kích thước là 3,70 mét.

Phần diện tích còn lại (Bao gồm cả phần đường hẻm đặt ống thoát nước thải riêng của gia đình ông H) là thuộc quyền sử dụng của ông H từ trước đến nay đã trên 45 năm. Đường hẻm đặt ống thoát nước thải là phần nằm giữa bức tường nhà của ông H với bức tường nhà của ông B mà gia đình ông H đã sử dụng làm đường đặt ống thoát nước riêng từ trước đến nay hoàn toàn không xảy ra tranh chấp với bất kỳ một ai, kể cả bên gia đình ông B. Căn nhà của gia đình ông H và căn nhà của gia đình ông B cũng đã xây dựng tường cố định, kiên cố từ trước và hai bên cũng đã quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Do đường hẻm đặt ống thoát nước thải của gia đình ông H nằm ngoài bức tường xây cố định của căn nhà. Vì vậy mà khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông H không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của con hẻm thoát nước này.

Ngày 07/5/2019, ông H đã chuyển quyền sử dụng sang tên cho con trai là Lưu Minh N đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 76 (322 cũ), bản đồ số 39, diện tích 191,8m².

Nay đại diện bị đơn, ông Lưu Minh C có ý kiến như sau:

- Yêu cầu giữ nguyên hiện trạng hai bên đã xây dựng (hẻm phía trước) có chiều dài 38,01m (Theo đo đạc thực tế) hai bên sử dụng chung làm đường thoát nước.
- Phần đất phía sau có chiều ngang 0,63m dài 4,63m thì hiện nay gia đình ông H đã xây tường rào và nhà vệ sinh kiên cố. Yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Minh N trình bày:

Ông N thống nhất theo lời trình bày của đại diện bị đơn ông Lưu Minh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

- Phần tranh chấp hiện nay chỉ là phần con hẻm phía sau có số đo chiều dài 4,63m và chiều ngang có số đo 0,63m.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái Văn B thể hiện phần diện tích thửa đất phía trước và phía sau có số đo 3,7m.
- Đối chiếu với sơ đồ đo vẽ thực tế phần diện tích thực tế ông B đang sử dụng với diện tích được cấp thì ông Lưu Hòa H không có lấn chiếm đất.

- Đường thoát nước giữa hai thửa đất đã có từ trước khi hai bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để khẳng định việc nguyên đơn yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm không có căn cứ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”.

- Các đương sự trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hoặc vắng mặt lần thứ hai. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[2] Nội dung vụ án:

- Về nguồn gốc đất:

+ Thửa đất số 323 (75 mới), tờ bản đồ số 07 (39 mới), diện tích 145m², ông Thái Văn B có được là do người cô tên Thái Thị Kim t cho vào năm 1981.

+ Thửa đất số 76 (322 cũ), tờ bản đồ số 39 (07 cũ), diện tích 191,8m², ông Lưu Hòa H có được là do cha ông H (cụ Lưu Minh C2) nhận chuyển nhượng của ông Trương T1 vào năm 1978.

- Về quá trình sử dụng đất:

+ Sau khi được tặng cho ông Thái Văn B sử dụng đến năm 2000 thì được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2000. Tại thời điểm cấp phần đất chiều ngang cặp lộ phía trước và phía sau có số đo là 3,7m.

+ Cụ Lưu Minh C2 sử dụng đến năm 1994 thì được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, thì chuyển sang tên cho ông Lưu Hòa H, đến năm 2019, ông H chuyển sang tên cho con trai là ông Lưu Minh N đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất có chiều ngang cặp lộ phía trước là 4,15m + 0,25m (4,40m) và phía sau có số đo 4,32m + 0,40m (4,72m)

- Về hiện trạng đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2023, xác định phần đất tranh chấp là khoảng trống giữa hai bức tường nhà ông Thái Văn B và nhà ông Lưu Hòa H có diện tích 18,9m², mặt trước cặp lộ có số đo 0,34m; mặt sau 0,63m; chiều dài 43m.

[3] Qua những lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với ông Thái Văn B thì ngoài lời trình bày ra và tài liệu, chứng cứ chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/11/2000 thì ông B không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ pháp luật. Đối chiếu với hiện trạng phần đất tranh chấp với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì phần đất ông Thái Văn B không bị lấn chiếm thậm chí phần diện tích xây dựng của ông B còn lớn hơn diện tích được cấp. Cụ thể diện tích được cấp là 145m² nhưng phần diện tích sử dụng thực tế của ông B là 164,1m². Do đó yêu cầu của ông B không có căn cứ để chấp nhận được quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên cần ghi nhận ý kiến thống nhất của cả nguyên đơn và bị đơn là phần đất tranh chấp mặt trước cặp lộ có số đo 0,34m; mặt sau 0,42m; chiều dài 38,01m (Theo đo đạc thực tế) hai bên sử dụng chung làm đường thoát nước.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về phần đất phía sau có chiều ngang số đo 0,63m; chiều dài số đo 4,63m, ông B yêu cầu bên ông H đập bỏ tường rào và nhà vệ sinh để trả lại chiều ngang 0,315m. Xét thấy, như đã nhận định ở phần [3.1] và hiện nay phía ông H đã xây dựng kiên cố tường rào, nhà vệ sinh do đó không chấp nhận phần này của nguyên đơn.

[4] Đối với bà bà Dương Châu S, ông Thái Văn H1, ông Thái Văn T, ông Thái Văn L là vợ và các con của ông Thái Văn B. Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Chi phí này, nguyên đơn đã nộp xong, theo phiếu thu của Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo luật định.

[7] Đối với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Như đã phân tích ở phần trên, lời trình bày của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có căn cứ chấp nhận.

[8] Kiểm sát viên tại phiên tòa nêu quan điểm về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm với diện tích 18,9m². Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa có số đo: 0,34m;

- Hướng Tây giáp thửa 400 có số đo: 0,63m;

- Hướng Nam thửa số 322 có số đo: 39,14m + 3,75m

- Hướng Bắc giáp thửa 323 có số đo: 4,63m + 20,25m + 14,31m + 0,30m + 3,45m;

Tổng diện tích: 18,9m². Trong đó có diện tích 1,3m² là đất thuộc hành lang lộ giới.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Ông Lưu Hòa H và ông Thái Văn B thống nhất phần đất hai bên sử dụng chung làm đường thoát nước, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa có số đo: 0,34m;

- Hướng Tây giáp phần tranh chấp có số đo: 0,42m;

- Hướng Nam thửa số 322 có số đo: 34,51m + 3,75m

- Hướng Bắc giáp thửa 323 có số đo: 20,25m + 14,31m + 0,30m + 3,45m;

Trong đó có diện tích 1,3m² là đất thuộc hành lang lộ giới.

3. Về chi phí xem xét thẩm định:

- Ông Thái Văn B phải chịu chi phí là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Số tiền này ông B đã nộp xong.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thái Văn B thuộc trường hợp miễn nộp án phí được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng những người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Đề;
- Chi cục THA huyện Trần Đề;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (PKTNV&THA);
- Các đương sự.
- Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng