

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 119/2024/DS-ST
Ngày: 27-8-2024
V/V “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Thuận.

Ông Đinh Ngọc Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thúy Duy- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 161/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị C. Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Bà Trịnh Thị K. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (giấy uỷ quyền ngày 07/02/2023).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N.

Ông Huỳnh Văn M.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07-02-2023 và quá trình giải quyết vụ án bà Trịnh Thị K là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Bà C có thửa đất số 224, diện tích 140,9m², tờ bản đồ số 21, tại xã C, có nguồn gốc thửa đất của bà C do bà C nhận thừa kế từ năm 2017. Liên kề với thửa đất của bà C là thửa đất của bà Nguyễn Thị N thửa đất số 233, diện tích 1.335,1 m², tờ bản đồ số 21 tại xã C. Trong quá trình quản lý, sử dụng, canh tác thì bà N, ông M đã lấn chiếm sang thửa đất của bà C tại thửa đất số 224, có chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 4m, diện tích 40m². Sự việc tranh chấp giữa hai bên bà C có nhờ chính

quyền địa phương hòa giải như không thành. Bà C yêu cầu bà N, ông M trả lại phần đất lấn chiếm, diện tích 40m², thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ 21, diện tích 140,9m², tại xã C.

Qua kết quả đo đạc thực tế thì bà N, ông M đã lấn sang đất của bà C tại vị trí khu B là 22,3 m²; vị trí khu C là 3 m² thuộc một phần thửa đất số 224, nay bà C yêu cầu bà N, ông M trả lại vị trí khu B là 22,3 m²; vị trí khu C là 3 m² thuộc một phần thửa đất số 224 cho bà C và di dời vật kiến trúc trên đất gồm 05 cây mít, một hồ tròn thuộc sở hữu của bà N.

Qua kết quả đo đạc và định giá thì bà C thống nhất.

Bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Văn M là bị đơn vắng mặt không có lý do.

Tại công văn số 2323/CV.VPĐKĐĐ ngày 08/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành phúc đáp quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 174/2024/QĐ-CCTLCC ngày 24/6/2024 của Tòa án như sau:

“...- Thửa 764, diện tích 155 m², tờ bản đồ số 05 được cấp đổi thành thửa 224, diện tích 140,9 m², tờ bản đồ số 21, được cấp đổi trong dự án đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ theo QĐ số 2062/QĐ-UBND ngày 11/8/2008 của UBND tỉnh Long An. Việc cấp đổi trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp hay hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa 224, diện tích 140,9 m², tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất.

- Thửa 248, diện tích 2.992 m², tờ bản đồ số 05 được cấp đổi thành thửa 233, diện tích 3.040 m², tờ bản đồ số 21 và được tách thửa do nhận thửa kế (phần còn lại) diện tích là 1.335,1 m² do bà N đứng tên GCNQSD đất. Thửa đất trên đang được đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP T- Chi nhánh L- PGD Châu Thành...”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về thời hạn giải quyết đơn kiện chưa đúng.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà Huỳnh Thị C tranh chấp quyền sử dụng đất, với bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Văn M.

Tại các vị trí tranh chấp vị trí khu B là 22,3 m², vị trí khu C là 3 m² theo mảnh trích đo thì thuộc một phần thửa đất số 224 do bà C đứng tên GCNQSD đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp GCNQSD đất nên là hợp pháp. Theo mảnh trích đo thì phần diện tích bà N, ông M lấn chiếm của bà C vị trí khu B là 22,3 m², vị trí khu C là 3 m². Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên toà các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Bà C khởi kiện bà N, ông M về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất,” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Bà N, ông M vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà C đối với bà N, ông M về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Qua lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy phần diện tích đất tranh chấp vị trí khu B là 22,3 m², vị trí C là 3 m² thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp GCNQSD đất là đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình sử dụng đất thì bà N, ông M đã lấn sang đất của bà C tại vị trí khu B, vị trí khu C.

Xét tại mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất N đo vẽ ngày 11/6/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 12/6/2024 thì bà C đã tranh chấp QSD đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất.

Trên vị trí khu B là 22,3 m², vị trí C là 3 m² thuộc một phần thửa đất 224, tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất có 05 cây mít và một hồ tròn thuộc sở hữu của bà N nên buộc bà N dời đi nơi khác.

Theo chứng thư thẩm định giá do công ty TNHH thẩm định và thẩm định giá T.

Giá đất 4.032.000 đồng/m² x 22,3 m² (vị trí khu B)= 89.913.600 đồng.

Giá đất 4.032.000 đồng/m² x 3 m² (vị trí khu C)= 12.096.000 đồng.

[3] Tại công văn số 2323/CV.VPĐKĐĐ ngày 08/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành phúc đáp quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 174/2024/QĐ-CCTLCC ngày 24/6/2024 của Tòa án như sau:

“...- Thửa 764, diện tích 155 m², tờ bản đồ số 05 được cấp đổi thành thửa 224, diện tích 140,9 m², tờ bản đồ số 21, được cấp đổi trong dự án đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ theo QĐ số 2062/QĐ-UBND ngày 11/8/2008 của UBND tỉnh Long An. Việc cấp đổi trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An

chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp hay hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa 224, diện tích 140,9 m², tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất.

- Thửa 248, diện tích 2.992 m², tờ bản đồ số 05 được cấp đổi thành thửa 233, diện tích 3.040 m², tờ bản đồ số 21, và được tác thửa do nhận thửa kế (phần còn lại) diện tích là 1.335,1 m² do bà N đứng tên GCNQSD đất. Thửa đất trên đang được đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP T- chi nhánh L- PGD Châu Thành...”.

Vì các lẽ trên, xét cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C đối với bà N, ông M.

Buộc bà N, ông M trả lại bà C vị trí khu B diện tích là 22,3 m², vị trí khu C diện tích là 3 m², tổng diện tích là 25,3 m² thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất theo mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất N đo vẽ ngày 11/6/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 12/6/2024.

Buộc bà N di dời 05 cây mít và một hồ tròn trả lại vị trí khu B và vị trí khu C cho bà C.

Đối với bà N, ông M trong quá trình giải quyết vụ án thì bà N, ông M chỉ có mặt khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2023 và bà N, ông M vắng mặt không có lý do, điều đó chứng tỏ bà N, ông M đã từ bỏ quyền chứng minh của mình đối với bà C (vắng mặt không có lý do) là đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với bà N, ông M.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là phù hợp.

[5] Bà C thống nhất kết quả đo đạc, định giá.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 32.256.000 đồng (bà C đã nộp xong). Do yêu cầu của bà C được chấp nhận nên bà N, ông M phải liên đới chịu cho phí này, bà N, ông M phải hoàn trả cho bà C 32.256.000 đồng, theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí:

Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, ông M phải liên đới chịu án phí dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng các điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Huỳnh Thị C đối với bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Văn M.

Buộc bà N, ông M trả lại bà C vị trí khu B diện tích là 22,3 m², vị trí C diện tích là 3 m², tổng diện tích là 25,3 m² thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 21 do bà C đứng tên GCNQSD đất.

Buộc bà N di dời 05 cây mít và một hồ tròn trả lại vị trí khu B và vị trí khu C cho bà C.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất N đo vẽ ngày 11/6/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 12/6/2024.

“Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất, điều chỉnh GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính GCNQSD đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp)”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 32.256.000 đồng. Buộc bà N, ông M có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả cho bà C 32.256.000 đồng (ba mươi hai triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, ông M phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

- N nhận:
- Tòa án tỉnh
 - Viện kiểm sát huyện
 - Chi cục THA dân sự huyện
 - Các đương sự
 - Lưu (hồ sơ, án văn)

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

(Đã ký)

Nguyễn Bảo Trí