

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 74 /2024/DS-ST

Ngày: 06 - 09 - 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 VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Diễm Châu

Bà Lê Bảo Ngân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 40/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1953

Nơi cư trú: Ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1956

Nơi cư trú: Ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp Cần Thơ

Theo văn bản ủy quyền: 02/10/2023

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Lê Minh Đ, Công ty L1, thuộc đoàn luật sư thành phố C.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trí S, sinh năm 1989

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành G, sinh năm 1963

Cùng nơi cư trú: Ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp Cần Thơ

Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1991

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thành G, sinh năm 1963

Cùng nơi cư trú: ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024.

(Luật sư Đ, đại diện nguyên đơn ông H, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T ông G có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn như sau:

Nguyên đơn bà B sống độc thân, được Nhà nước cấp đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.443m², nguồn gốc đất là đất cổ cưu (đất gốc), loại đất ĐM, nhưng hiện tại trồng lúa, hiện nay bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B chỉ đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Giáp ranh với bà B là phần đất của ông S, thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 08, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.497,5m², loại đất LUC. Ranh giới giữa hai thửa đất không có trụ ranh cố định, ông S sử dụng nhiều năm lần qua đất của bà B, nhiều lần bà B yêu cầu bị đơn ông S trả lại phần đất lấn chiếm, nhưng bị đơn cố tình không trả.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ tài sản để trả lại diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 101,6m², loại đất ĐM, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 07, đất do bà B đứng tên trong sổ mục kê cho nguyên đơn.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, bảng trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác nhận ngày 16/8/2024, để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Trí S, có ông Nguyễn Thành G trình bày:

Ông S đứng tên thửa đất số 112, tờ bản đồ số 08, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.497,5m², loại đất LUC. Nguồn gốc là ông S nhận chuyển nhượng của người khác mà có, khi nhận chuyển nhượng tại thửa số 112 ông S sang tên đổi giấy trực tiếp, chứ không có đo đạc lại, vì chủ đất cũ đã có diện tích, kích thước chính quy rồi nên không đo đạc lại.

Ranh mốc giữa hai thửa đất 112 của ông S và thửa số 25 do bà B đứng tên trong sổ mục kê đã tồn tại ranh hơn 30 năm rồi, từ thời chủ đất cũ chuyển nhượng lại cho ông S, ranh mốc là trụ cây hàng gáo do chính bên phía bà B trồng, hiện hàng gáo vẫn còn. Bà B trồng hàng gáo làm ranh mà nay bà B lại nói ranh mốc từ hàng gáo qua đất ông S 2m là vô lý.

Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B, thì phía ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu đất của ông S có dư cũng là do quá trình sử dụng lấn chiếm kênh rạch của Nhà nước, chứ không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, bảng trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác nhận ngày 16/8/2024, để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Ngọc T trình bày tại văn bản tự khai ngày 26/8/2024 như sau:

Bà là vợ của ông S, nguồn gốc thửa đất 112, tờ bản đồ số 08, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng là 1.497,5m², loại đất LUC, là do ông S nhận chuyển nhượng của người khác, sang tên trực tiếp chứ không đo đạc lại, vì chủ đất cũ đã có diện tích kích thước chính quy rồi nên không đo lại. Ranh mốc giữa thửa 112 với thửa số 25 có không thì bà không biết vì đất ruộng trong nhà do anh S quản lý canh tác, bà là vợ, chỉ nội trợ nên không biết rõ. Bà thống nhất với toàn bộ quyết định của đại diện ủy quyền cho ông S. Do bận việc nên bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt tại các nơi các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện ủy quyền nguyên đơn ông H thống nhất với lời trình bày và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Người đại diện ủy quyền cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông G: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ranh mốc hai bên đã được xác định là nữa cây gáo, cây gáo do chính nguyên đơn trồng cố định làm ranh đã hơn 30 năm.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi quá trình sử dụng đất theo đo đạc thực tế thể hiện đất do các bên sử dụng đều có dư. Đất nguyên đơn dư nhiều, bị đơn dư ít, nhưng bị đơn dư có phần lấn kênh rạch, chứ không phải lấn qua đất nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tính án phí, chi phí thẩm định, định giá theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp ranh giới giữa các bất động sản liền kề, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa một số đương sự có mặt, một số đương sự vắng mặt có đại diện ủy quyền. Nên Hội đồng xét xử đủ căn cứ để tiếp tục xét xử.

[2] *Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà B đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 07, diện tích ghi trong sổ mục kê 3.443m², loại đất ĐM, nhưng thực tế hiện đang canh tác lúa. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế thửa số 25, do bà B đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất chưa tính phần diện tích tranh chấp là 4.159,8m². Như vậy phần diện tích đất nguyên đơn sử dụng so với việc ghi nhận diện tích đất của bà B trong sổ mục kê là dư, cụ thể: 4.159,8m² – 3.443m² = 716,8m². Trong khi đó, giáp ranh với thửa số 25 của bà B đứng tên trong sổ mục kê là thửa số 112 do ông S đứng tên có diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.497,5m², nhưng theo đo đạc thực tế diện tích ông S đang sử dụng chưa kể phần đất tranh chấp và phần đất lấn kênh thủy lợi là 1.395,9m². Như vậy, nếu cộng vào phần đất tranh chấp 101,6m², thì bị đơn ông S sử dụng là không dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (chưa kể phần diện tích lấn kênh thủy lợi).

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính:

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu theo qui định của pháp luật, nhưng nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí, tạm ứng án phí.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết: 9.000.000đ (chín triệu đồng). Lỗi là của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B, về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Trí S phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 101,6m², vì không đủ cơ sở.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 09/5/2024, bản trích đo địa chính có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai,

thuộc sở T, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 16/08/2024, để xác định phần đất, tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí, tạm ứng án phí.

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hết 9.000.000đ (chín triệu đồng). Lỗi là của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ. Công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

“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”.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- TAND TPCT
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cương Lĩnh