

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 93/2022/DS- ST

Ngày 27/9/2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Phong

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Hiền.

Ông Phạm Văn Đẩu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 23/9/2022 đến ngày 27/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 364/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 409/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Nguyễn Thị B, sinh 1966; *Trú tại:* Ấp An Th, thị trấn Mỏ C, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre. (có mặt).

* ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Luật sư Nguyễn Nghệ An – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt)

* ***Bị đơn:*** Phạm Văn K, sinh 1975; Nguyễn Thị H, sinh 1980; Cùng trú tại: Ấp An Th, thị trấn Mỏ C, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre. (chị Hiền có văn bản ủy quyền cho anh K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Tôi có phần đất thừa 142 tờ bản đồ số 29, diện tích 653.8m², tọa lạc tại ấp An Thới, thị trấn Mỏ Cày, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh thửa đất của tôi là thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn K thuộc thửa 323 tờ bản đồ số 29, diện tích 554,3m². Vào tháng 3/2019, khi ông K tiến

hành xây dựng hàng rào và nhà kiên cố, ông K tự ý chặt bỏ cây trồng trên đất của tôi gồm 01 cây dừa, 06 cây chuối, 02 cây mít và đào móng lún qua phần đất của tôi để xây nhà và hàng rào kiên cố.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 15/6/2020 phía ông K đã xây lấn phần đất của tôi 22.7m² ký hiệu thửa 142a và 0.9m² ký hiệu thửa 142b của hồ sơ trích đo.

Nay yêu cầu ông K, bà Hiền tháo dỡ hàng rào trả lại cho tôi diện tích đất của hai thửa 142a diện tích 22.7m², 142b diện tích 0.9m² như kết quả đo đạc, phần diện tích yêu cầu thửa còn lại và cây trồng đã bị chặt phá tôi xin rút lại yêu cầu.

Tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Văn K trình bày:

Vợ chồng tôi là chủ sử dụng thửa đất 323 tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp An Thới, thị trấn Mỏ Cày, huyện Mỏ Cày Nam. Năm 2019 khi tôi khởi công xây nhà và xây vách tường rào giáp ranh thửa đất 142 của bà Nguyễn Thị B. Do khi đó các bên chưa thống nhất được ranh đất nên bà B có yêu cầu cơ quan chuyên môn là đội đo đạc thuộc văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam đến xác định phục hồi lại ranh đất giữa các bên, sau khi phục hồi ranh xong thì tôi xây nhà, vách tường rào ranh đúng ranh giới đã được các bên thống nhất xác định, hoàn toàn không có lấn chiếm đất của bà B.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 15/6/2020 thì vách tường ranh và một phần vách nhà của tôi đã nằm trên một phần thửa 142 của bà B, được ký hiệu thửa 142a diện tích 22.7m² và ký hiệu thửa 142b diện tích 0.9m² của hồ sơ trích đo. Sự việc trên tôi hoàn toàn không mong muốn, có thể do cơ quan chuyên môn trong quá trình đo đạc phục hồi ranh có sơ suất, mặt khác do điều kiện công việc, tôi phải đi làm thường xuyên hàng ngày, nên không thể giám sát chặt chẽ quá trình thi công xây dựng của nhà thầu, nên quá trình xây dựng có thể do nhà thầu sơ suất dẫn đến xây dựng vách tường ranh không đúng hiện trạng.

Nay bà B yêu cầu tôi trả lại diện tích đất nêu trên tôi đồng ý, nhưng do hiện trạng tôi đã xây dựng vách tường ranh và vách nhà kiên cố, nên xin hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà B như kết quả định giá của cơ quan chuyên môn.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày cho rằng:

Phần đất của nguyên đơn có diện tích được cấp là 653.8m², kết quả đo đạc thực tế, đất của nguyên đơn chỉ còn lại 630.1m², nếu cộng phần tranh chấp thuộc các thửa 142a, 142b thì diện tích đất của nguyên đơn mới đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên do điều kiện hiện tại phía bị đơn anh K đã xây vách tường ranh kiên cố và căn nhà kiên cố trên đất, nếu buộc anh K tháo dỡ sẽ gây thiệt hại rất lớn về tài sản cho anh K, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phán quyết cho hợp tình hợp lý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm cho rằng các giai đoạn tố tụng của Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện nhiệm vụ tuân

thủ đúng các quy định pháp luật, người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật, nên đề nghị tiếp tục xét xử vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông K, bà H trả cho nguyên đơn bà B phần diện tích đất thuộc các thửa 142a, 142b như hồ sơ trích đo ngày 15/6/2020. Do cạnh Tây phần đất tranh chấp phía ông K đã xây dựng vách tường rào và vách nhà kiên cố không thể tháo dỡ di dời, nếu buộc tháo dỡ sẽ gây thiệt hại rất lớn cho phía bị đơn, nên buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất như biên bản định giá của Hội đồng định giá là phù hợp. Phần diện tích còn lại và bồi thường cây trồng theo đơn khởi kiện do nguyên đơn xin rút lại, nên đề nghị đình chỉ xét xử.

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 lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1] Về quyền khởi kiện: Nguyên đơn bà B cho rằng quyền lợi của nguyên đơn về quyền sử dụng đất bị xâm phạm bởi bị đơn, nên khởi kiện. Căn cứ khoản 2 điều 68, điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn bà B có quyền khởi kiện.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối với yêu cầu của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và nơi cư trú của bị đơn, đối tượng tranh chấp thuộc thị trấn Mỏ Cày, huyện Mỏ Cày Nam. Căn cứ điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý giải quyết là phù hợp pháp luật.

*** Về nội dung giải quyết vụ án:**

[1] Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, ông K mà chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam cung cấp, thì phần đất của bà B thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 29 có diện tích 653.8m², thửa đất của ông K thuộc thửa 323 tờ bản đồ số 29, diện tích 554,3m². Các thửa đất nêu trên mặt dù theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp trên cơ sở giao dịch dân sự, nhưng các thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc của bà Võ Thị Lê, quá trình sử dụng chủ cũ bà Lê đã thực hiện việc đo đạc chính quy, không ai tranh chấp về ranh đất giữa thửa 142 và thửa 323, nên bản đồ địa chính liên quan đến các thửa đất 142, 323 tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp An Thới, thị trấn Mỏ Cày, huyện Mỏ cày Nam là chứng cứ có giá trị pháp lý về hình thể thửa đất, diện tích thực tế của các thửa 142, 323.

[2] Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 15/6/2020 (bút lục 94), đối chiếu đường ranh của thửa 142, 323 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 142a, 142b nằm toàn bộ trên thửa 142 của bà B mới phù hợp với hiện trạng bản đồ địa chính và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà B được cấp. Còn thửa đất 323 nếu không cộng phần diện tích tranh chấp của thửa 142a, 142b thì mới

đúng với hiện trạng bản đồ địa chính và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh K được cấp.

Từ những nhận định trên có đủ cơ sở kết luận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả đất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên toà các bên đều trình bày thống nhất vào tháng 3/2019 khi phía anh K khởi công đào móng xây dựng tường rào ranh giữa anh K với bà B thì các bên phát sinh không thống nhất ranh đất, khi đó bà B tiến hành yêu cầu cơ quan chuyên môn là đội đo đạc thuộc văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam tiến hành phục hồi lại ranh đất giữa các bên thuộc thửa 142 và 323 và tại biên bản về việc đo đạc phục hồi toạ độ góc thửa đất, ranh giới sử dụng đất mà đội đo đạc lập vào ngày 21/3/2019 các bên bà B, anh K đã thống nhất ranh đất và cùng ký tên vào biên bản. Tuy nhiên sau đó bà B vẫn không đồng ý và nộp đơn yêu cầu giải quyết tại Ủy ban nhân dân thị trấn Mỏ Cày về ranh đất. Tại biên bản hoà giải ngày 09/5/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn Mỏ Cày, các bên không thoả thuận được và bà B cam kết trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 09/5/2019 bà B sẽ khởi kiện tại Tòa án, nếu bà không khởi kiện trong thời hạn nêu trên thì bà B sẽ từ bỏ không tranh chấp. sau khi kết thúc thời hạn nêu trên thì phía anh K tiếp tục xây dựng công trình hàng rào và xây nhà kiên cố, đến ngày 03/9/2019 bà B mới nộp hồ sơ khởi kiện tại Tòa án. Do đó việc anh K tiếp tục xây dựng các công trình kiên cố trên đất trong giai đoạn từ ngày 09/6/2019 đến ngày 03/9/2019 là không cố ý trong việc chiếm dụng đất. Quá trình anh K tiếp tục xây dựng phía bà B không báo chính quyền địa phương để ngăn cản và cơ quan quản lý nhà nước cũng không có bất cứ văn bản nào ban hành để buộc anh K phải tạm dừng việc thi công.

Ngoài ra, theo lời trình bày của anh K do điều kiện công việc, nên quá trình xây dựng anh giao khoán cho nhà thầu, anh thường xuyên không giám sát, nên quá trình xây dựng vách tường ranh có thể sơ suất dẫn đến bị lệch sang phần đất của bà B so với hiện trạng. Sau khi có kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp anh K mới phát hiện có sai lệch và đồng ý hoàn trả lại giá trị cho bà B là ý chí tự nguyện, nên ghi nhận.

Mặt khác theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2022 thì trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 142a, 142b đã tồn tại toàn bộ vách tường rào và vách tường nhà kiên cố của anh K, nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại rất lớn về tài sản cho phía anh K, nên buộc anh K, chị H hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất ở các thửa 142a, 142b như biên bản định giá tài sản ngày 09/9/2022 là phù hợp.

[4] Đối với phần diện tích yêu cầu thừa theo đơn khởi kiện 171.9m² và bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất. Tại phiên toà nguyên đơn xin rút lại yêu cầu, nên đình chỉ xét xử.

[5] Chi phí đo đạc định giá tài sản 3.673.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn chịu toàn bộ, do bị đơn đã nộp xong 2.000.000 đồng, nên có trách nhiệm hoàn lại cho bà B 1.673.000 đồng. Đối với chi phí định giá tài sản lại 1.850.000 đồng, do yêu cầu khiếu nại định giá lại của bà B không có cơ sở, nên bà B phải chịu và bà B đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Phạm Văn K, Nguyễn Thị H liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị B giá trị quyền sử dụng đất 22.7m² thuộc thửa 142a và 0.9m² thuộc thửa 142b với tổng số tiền 106.200.000 (một trăm lẻ sáu triệu hai trăm nghìn) đồng. Ông Phạm Văn K, Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên diện tích 22.7m² ký hiệu thửa 142a và phần đất diện tích 0.9m² ký hiệu thửa 142b cùng tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp An Thới, thị trấn Mỏ Cày, huyện Mỏ Cày Nam, Tỉnh Bến Tre, có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 15/6/2020 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam (có bản vẽ kèm theo).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích được Tòa án công nhận khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho các đương sự khác và nghĩa vụ án phí, các chi phí tố tụng khác đã được xác định trong bản án.

Đình chỉ xét xử đối với phần diện tích yêu cầu thừa theo đơn khởi kiện 171.9m² và bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất do nguyên đơn tự nguyện xin rút lại yêu cầu.

Chi phí đo đạc định giá tài sản 3.673.000 đồng anh K, chị H liên đới cùng chịu, do anh K, chị H đã nộp xong 2.000.000 đồng, nên anh K, chị H có trách nhiệm hoàn lại cho bà B 1.673.000 đồng. Đối với chi phí định giá tài sản lại 1.850.000 đồng, do yêu cầu khiếu nại định giá lại của bà B không có cơ sở, nên bà B phải chịu và bà B đã nộp xong.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà B, nếu anh K, chị H chưa thi hành xong các khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh K, chị H liên đới chịu 300.000 đồng. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006544 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006543 cùng ngày 03/12/2019 và 4.495.000 đồng theo biên lai thu số 0008150 ngày 19/12/2019 cho bà Nguyễn Thị B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, có 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 năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam(1b);
- Những người tham gia tố tụng (2b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Trần Thanh Phong