

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 34/2021/DS-ST
Ngày: 15-4-2021
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG – TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thơm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hoa.

Ông Võ Văn Kiệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông T đang quản lý, sử dụng phần đất với tổng diện tích 2.085m², thuộc các thửa đất 1250, 1248, 1252, cùng tờ bản đồ số 5, đất tại ấp T, xã T, huyện T,

tỉnh Tiền Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01684, CS01683, CS01685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T. Nguồn gốc 03 thửa đất này ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N vào ngày 25/3/2020, còn ông N trước đây nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C. Ông C được quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên thông qua kết quả giải quyết phân chia tài sản chung với vợ ông là bà Nguyễn Thị L vào năm 2010. Bà L được phân chia quản lý, sử dụng đối với các thửa đất 1249, 1251, 1253, 1254, cùng tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã T. Do đó, 03 thửa đất ông T quản lý, sử dụng tiếp giáp với 04 thửa đất của bà L. Trong quá trình sử dụng đất, bà L đã lấn chiếm sang phần đất của ông T. Theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích bà L đã lấn chiếm của ông là 177,2m², trong đó 117m² thuộc thửa 1250, 19,2m² thuộc thửa 1248 và 41m² thuộc thửa 1252.

Do đó, nay ông T khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 177,2m², thuộc thửa 1248, 1250, 1252 (trong đó 19,2m² thuộc thửa 1248, 117m² thuộc thửa 1250 và 41m² thuộc thửa 1252), cùng tờ bản đồ số 05, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01683, CS01684, CS01685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà L phải trả cho ông toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không gửi bất kỳ văn bản trình bày ý kiến hay giao nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông T bổ sung chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.250.000 đồng, riêng chi phí đo đạc ông T không yêu cầu. Bị đơn bà L vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, buộc bà L trả cho ông T diện tích phần đất lấn chiếm là 177,2m², đồng thời buộc bà L phải trả lại cho ông T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.250.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt bà L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T: Ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm có diện tích 177,2m², thuộc thửa 1248, 1250, 1252 (trong đó 19,2m² thuộc thửa 1248, 117m² thuộc thửa 1250 và 41m² thuộc thửa 1252), cùng tờ bản đồ số 05, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt số CS01683, CS01684, CS01685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T.

[3.1] Về quyền khởi kiện của ông T: Hội đồng xét xử nhận thấy dựa trên tài liệu, chứng cứ là bản sao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt số CS01683, CS01684, CS01685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2020 do ông T giao nộp, thửa đất 1248, 1250, 1252 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

[3.2] Về căn cứ cho yêu cầu khởi kiện: Thửa đất 1248, 1250, 1252 ông T đang quản lý sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N. Ông N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L được phân chia tài sản chung trong đó có quyền sử dụng đất theo Bản án số 36/2010/HNGĐ-ST ngày 11/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông. Ông C được chia các thửa 1248, 1250, và 1252; bà L được chia các thửa 1249, 1251, 1253 và 1254; ông bà đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định. Ông T là người đang quản lý, sử dụng hợp pháp các thửa 1248, 1250 và 1252 và phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L. Ông T cho rằng bà L có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông trong quá trình sử dụng đất. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông T đã yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và ký hợp đo đạc với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông để tiến hành đo đạc toàn bộ 07 thửa đất của ông T và của bà L. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng bà L vắng

mặt, chưa gửi văn bản trình bày ý kiến hay bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án. Đồng thời bà L từ chối việc tiến hành đo đạc các thửa đất 1294, 1251, 1253, 1254. Mặc dù vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông vẫn tiến hành đo đạc được các thửa đất 1248, 1250 và 1252 của ông Nguyễn Minh T.

Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/11/2020 thể hiện: Thửa đất 1248, đất trồng cây lâu năm, diện tích theo giấy chứng nhận là 197m^2 , kết quả đo đạc thực tế là 197m^2 , trong đó bao gồm cả phần diện tích tranh chấp là $19,2\text{m}^2$. Thửa đất 1250, đất trồng lúa, diện tích theo giấy chứng nhận 1708m^2 , kết quả đo đạc thực tế là 1708m^2 , trong đó bao gồm cả phần diện tích tranh chấp là 117m^2 . Thửa đất 1252, đất trồng cây lâu năm, diện tích theo giấy chứng nhận 180m^2 , kết quả đo đạc thực tế là 180m^2 , trong đó bao gồm cả phần diện tích tranh chấp là 41m^2 . Như vậy, nếu không bao gồm phần đất tranh chấp thì cả 03 thửa đất 1248, 1250 và 1252 giảm $177,2\text{m}^2$.

Theo kết quả thu thập chứng cứ lấy lời khai người làm chứng, ông Đặng Văn L, bà Võ Thị C là những người sử dụng đất liền kề với đất ông C, bà L. Ông L là người sử dụng đất giáp ranh phía Đông phần đất của bà L, bà C là người sử dụng đất giáp ranh phía Tây phần đất ông C. Ông L, bà C xác định hiện trạng ranh đất giữa các bên sử dụng ổn định từ thời điểm ông C, bà L phân chia quyền sử dụng đất cho đến hiện tại, các bên không phát sinh tranh chấp. Phía Bắc phần đất ông C, bà L giáp với rạch công cộng. Phía Nam giáp với đất ông Nguyễn Minh T. Phần đất chia cho ông C hiện tại do ông T quản lý, sử dụng. Phần đất chia cho bà L tiếp giáp hướng Đông phần đất của ông T. Ông T cho rằng bà L lấn chiếm đất của ông nghĩa là lấn chiếm theo chiều ngang theo hướng Đông – Tây. Trong khi đó đất ông T, bà L nằm giữa đất ông L, bà C. Ông L, bà C xác định ranh giới không thay đổi. Như vậy, diện tích đất ông T giảm có thể do thu hẹp theo chiều ngang hướng Đông – Tây với đất bà L hoặc có thể thu hẹp theo chiều dài hướng Bắc – Nam với phần đất khác thuộc thửa 318 của ông và rạch công cộng (Theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 11/8/2010 tại Bút lục 135). Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/11/2020 (Bút lục 81, Bút lục 87, Bút lục 93) thì chiều dài 03 thửa đất 1248, 1250, 1252 của ông T cạnh tiếp giáp đất bà L lần lượt là $10,9\text{m} + 71,9\text{m} + 28,3\text{m} = 111,1\text{m}$, chiều dài này trùng khớp với chiều dài cạnh tiếp giáp phần đất chia cho ông C và phần đất chia cho bà L theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 11/8/2010 (Bút lục 135) $10,9\text{m} + 71,9\text{m} + 15,9\text{m} + 12,4\text{m} = 111,1\text{m}$. Như vậy, việc ông T trình bày bà L lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông theo chiều ngang trên cả 03 thửa đất là có cơ sở.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp $177,2\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T tại các thửa 1250, 1248 và 1252, tờ bản đồ số 5, theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất

ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phú Đông. Do đó, việc ông T yêu cầu bà L trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm 177,2m² là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.250.000 đồng. Chi phí này do ông T tạm ứng. Hội đồng xét xử thấy rằng số tiền ông T yêu cầu là chi phí tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên việc ông T yêu cầu bà L phải trả toàn bộ chi phí nêu trên là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng chi phí đo đạc ông T không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Giá trị tài sản tranh chấp được xác định như sau:

$$85.000 \text{ đồng/m}^2 \times 19,2\text{m}^2 = 1.632.000 \text{ đồng};$$

$$55.000 \text{ đồng/m}^2 \times 117\text{m}^2 = 6.435.000 \text{ đồng};$$

$$65.000 \text{ đồng/m}^2 \times 41\text{m}^2 = 2.665.000 \text{ đồng};$$

$$1.632.000 \text{ đồng} + 6.435.000 \text{ đồng} + 2.665.000 \text{ đồng} = 10.732.000 \text{ đồng}$$

Do đó, án phí dân sự sơ thẩm bà L phải nộp là 10.732.000 đồng x 5% = 536.600 đồng.

[6] Xét ý kiến và đề nghị của Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T: Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại ông Nguyễn Minh T phần đất lấn chiếm có diện tích 177,2m², đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cụ thể như sau:

1.1. Bà L phải trả lại ông T phần đất có diện tích 19,2m², thuộc thửa 1248, tờ bản đồ số 05, đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T. Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị L, chiều dài cạnh 10,9m;
- Tây giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 10,74m;
- Nam giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 1,76m;
- Bắc giáp rạch công cộng, chiều dài cạnh 1,8m.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

1.2. Bà L phải trả lại ông T phần đất có diện tích 117m², thuộc thửa 1250, tờ bản đồ số 05, đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T. Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị L, chiều dài cạnh 71,9m;
- Tây giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 71,83m;
- Nam giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 1,5m;
- Bắc giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 1,76m;

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

1.3. Bà L phải trả lại ông T phần đất có diện tích 41m², thuộc thửa 1252, tờ bản đồ số 05, đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/4/2020 cho ông Nguyễn Minh T. Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị L, chiều dài cạnh 28,3m;
- Tây giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 28,34m;
- Nam giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 1,4m;
- Bắc giáp đất của ông Nguyễn Minh T, chiều dài cạnh 1,5m;

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Thực hiện việc trả đất khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Nguyễn Minh T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo

quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí:

Bà Nguyễn Thị L phải nộp 536.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T đã được miễn nộp tạm ứng án phí nên không hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với 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 được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phú Đông;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thơm