

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 13/2021/DS-ST

Ngày: 07 – 4 – 2021

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Minh Quang

Ông Lê Văn Qui

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà L Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 07 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1939

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồng T, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Khu vực BT B, phường BT, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Khu vực BT B, phường BT, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bùi Thị Mộng Th, sinh năm: 1987. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bùi Thị S, sinh năm: 1957. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt
Bùi Thị T, sinh năm: 1986. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt
Bùi Văn K, sinh năm: 1989. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt
Lê Thị T, sinh năm: 1967. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực BT B, phường BT, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người làm chứng:

Phan Văn Dũng A, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Ấp 6, xã Long Trị A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

Hồ Văn L, sinh năm: 1972. Có mặt

Nguyễn Hồng L, sinh năm: 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Khu vực BT B, phường BT, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Hồng T là đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà T được mẹ là bà L ủy quyền kiện ông M để yêu cầu ông M trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Năm 1985 bà L có mua một phần đất của ông Nguyễn Hữu Phước, tổng diện tích 1726,2m². Phần đất này bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giữa phần đất của bà L và phần đất của ông M là các bụi bình báp, cặp bên là con mương do gia đình ông M đã đào từ trước.

Năm 2015- 2016 do hoàn cảnh gia đình khó khăn bà L bị bệnh nặng cần tiền để điều trị bệnh nên cần sang một phần đất cho vợ chồng ông Phan Văn Dũng A, diện tích theo đo đạc thực tế là 902,9m². Khi đó ông M ngăn cản không chịu ký giáp ranh nên không sang bán được, chính quyền địa phương có nói hai bên nên thỏa thuận, cặp bên phần đất bà L sang cho ông Dũng A thì vẫn còn phần đất của bà L nên cứ để cho ông M cắm trụ đá ký tên giáp ranh xong, phần đất còn lại có tranh chấp thì giải quyết sau, khi đó bà L cũng đồng ý.

Nay bà L tuổi đã cao, muốn có ranh giới cho ổn định nên yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đo đạc lại, buộc ông M trả lại cho bà L phần đất đã lấn chiếm diện tích 66,6m².

Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Bùi Văn M trình bày: Ông M thừa nhận đất của ông M giáp với đất của ông Phước trước đây

là con mương, toàn bộ con mương là do ông M đào và thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Khi ông Phước sang đất cho bà L thì ông M không biết và cũng không ký giáp ranh. Năm 2016 bà L sang đất cho ông Dũng A, khi đó có mặt chính quyền địa phương cùng ông M, bà L, bà T cùng thống nhất thỏa thuận ranh đất và cắm trụ đá xong. Nay bà L cho rằng ông M lấn đất của bà L thì ông M không đồng ý, ông M cũng yêu cầu Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên để đo đạc lại, nếu dư ông M đồng ý trả lại đất cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T, Bùi Thị T, Bùi Thị Mộng T, Bùi Văn K trình bày: Bà The là vợ ông M, chị T, chị Th, anh K là con ruột của ông M. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà Lê Thị N, sau đó bà N mới chuyển nhượng lại cho con là Lê Văn M và con dâu là Lê Thị The, phần đất trên cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất giữa hai bên trước đây là con mương do gia đình đào, sau này hai bên đã thống nhất trụ đá làm ranh, vì vậy nay bà The cùng các con yêu cầu Tòa án căn cứ vào trụ đá đã cắm để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị S trình bày: Bà S là chị gái và hiện đang sống chung nhà với ông M, năm 2017 bà L và gia đình ông M cũng đã thỏa thuận trụ đá làm ranh nên yêu cầu Tòa án căn cứ vào trụ đá đã cắm để giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng Phan Văn Dũng A trình bày: năm 2016 ông Dũng A có nhận chuyển nhượng của bà L 01 phần đất tại khu vực BT B, phường BT, thị xã Long Mỹ. Khi hai bên tiến hành đo đạc đất thì ông M và bà L có tranh chấp về xác định ranh giới đất nên đoàn đo đạc không thể đo đạc được, sau đó được một thời gian thì ông Dũng A nghe nói bà L thống nhất cho ông M cắm trụ đá để hai bên không còn tranh chấp, phần đất mà ông Dũng A nhận sang của bà L được xác định từ vị trí trụ đá của ông M trở qua phần đất của bà L và ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, vì vậy đối với việc tranh chấp đất giữa bà L và ông M thì ông Dũng A không có yêu cầu gì.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 03/11/2020 người làm chứng Nguyễn Hồng L trình bày: Năm 2015 ông L là phó ấp 1 thị trấn Long Mỹ (nay là khu vực BT B, phường BT), khi đó không nhớ rõ tháng nào khi bà L sang đất cho anh Dũng A thì xảy ra tranh chấp ranh đất với ông M, khi đó ông L có mời các bên đến trụ sở ấp để hòa giải, tuy nhiên bà L cho rằng ranh giữa hai bên là bụi bình bác, ông M thì

không đồng ý nên hai bên không thỏa thuận được, còn việc sau này các bên thỏa thuận như thế nào thì ông L không biết.

Tại tờ tường trình ngày 15/10/2020 người làm chứng Hồ Văn L trình bày: Ông L là người có phần đất cặp với phần đất của bà L và ông M, trước đây theo ông biết phần đất của ông M không có trồng cây vì có hai lớp bờ trống, còn phần đất của bà L là các bụi bình bác bao quanh, và một số cây như trà, sắn... nên ranh giới của hai bên được xác định là hàng bình bác, hiện nay vẫn còn phần gốc rất lớn. Năm 2015 thì bà L sang nhượng đất cho ông Dũng A nên hai bên bà L và ông M mới tranh chấp ranh đất với nhau.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48, 198 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc ông M giao trả phần đất diện tích 66,6m² theo diện tích đất đo đạc thực tế, Ngoài ra, kiểm sát viên còn đề nghị về án phí theo quy định pháp luật.

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

1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Mộng , Bùi Thị S, Bùi Thị T, Bùi Văn K, Lê Thị T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung vụ án: Bà L khởi kiện yêu cầu ông M trả lại phần đất lấn chiếm diện tích đo đạc thực tế là 66,6m²; ông M cho rằng ranh giới giữa hai bên đã có trụ đá nên không đồng ý trả đất, do đó hai bên phát sinh tranh chấp.

[3] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án các đương sự cùng thống nhất diện tích và vật kiến trúc trên đất theo biên bản thẩm định ngày 23/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ và mảnh trích đo địa chính số 16/HGR ngày 04/3/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang để giải quyết. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự cùng thống nhất hiện trạng trên đất không có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án thẩm định (trên phần đất đang tranh chấp là có 5 bụi bình bác và cây cỏ tạp do tự mọc); Đối với phần diện tích đất tranh chấp thì tại phiên tòa, bà T rút lại một phần yêu cầu chỉ yêu cầu ông M trả lại diện tích 66,6m² chứ không phải là 71m² như lúc Tòa án tiến hành đo đạc, lý do bà chỉ yêu cầu đo đủ diện tích chiều ngang giáp ông M 28,75m như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L được cấp giấy. Vì vậy, ngày 06/4/2021 Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang có mảnh trích đo địa chính số 24/HGR thể hiện phần đất đang tranh chấp là 66,6m², ông M và bà T cùng thống nhất đây là phần diện tích đất đang tranh chấp giữa hai bên.

[4] Tại công văn số 3540/UBND ngày 04/11/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ trả lời về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn M là chưa đảm bảo, bởi bà Lê Thị The không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì do không trích lục được hồ sơ cấp giấy nên Ủy ban thị xã Long Mỹ không trả lời được.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L đại diện ủy quyền bà T:

[5.1] Bà T cho rằng ranh giữa bà L và ông M là hàng bình bác kéo dài từ trên xuống gần 05 bụi. Ông M cho rằng ranh đất giữa hai bên là con mương do gia đình ông đào. Trong quá trình Tòa án tiến hành thẩm định phần đất đang tranh chấp thì thể hiện từ đầu đất đến cuối đất giáp phần đất của bà L và ông M có 5 gốc bình bác có đường kính khoảng 0,5 đến đến 0.8m; phần con mương thì đã bị lạng thay vào đó là cây tạp mọc. Khi thẩm định bà L cho rằng trước đây bà căn cứ vào các gốc bình bác làm ranh, tuy nhiên tại phiên tòa bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước thẩm định, có diện tích cụ thể từng cạnh để giải quyết, yêu cầu ông M trả lại diện tích 66,6m² theo đo đạc thực tế. Ông M không đồng ý cho rằng năm 2019 giữa gia đình ông và gia đình bà L đã thỏa thuận cặm trụ đá làm ranh, trụ đá phía trước vẫn còn, trụ đá sau thì do quá trình san lấp mặt bằng nên không còn, nhưng ông và ông Dũng A có xác định là trụ cây, được thể hiện kéo từ trụ đá chạy thẳng xuống.

[5.2] Xét thấy việc ranh đất giữa các bên chủ yếu được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu, dựa trên phong tục, tập quán hoặc sự thừa nhận của nhà nước. Ông M cho rằng hai bên đã thỏa thuận trụ đá làm ranh; Bà T cho rằng việc cắm trụ đá là có nhưng nó không phải là ranh đất giữa bà L và ông M, bởi lẽ năm 2015-2016 khi bà L bị bệnh suy thận giai đoạn cuối, tiểu đường và bệnh tim nên cần tiền để điều trị bệnh, do không có tiền nên phải sang nhượng một phần đất của mình cho ông Dũng A. Tuy nhiên do ông M không chịu ký giáp ranh mặc dù đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần. Cuối cùng bà thống nhất cho ông M cắm trụ đá để bà sang phần đất (không tranh chấp) là từ vị trí phần trụ đá trở vào cho ông Dũng A, phần còn lại thì để bà sẽ khởi kiện với ông M, lời trình bày của bà T phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng là ông L, ông L và hồ sơ bệnh án của bà L. Mặt khác, tại phiên tòa ông M cũng thừa nhận thời điểm mà bà L sang đất cho ông Dũng A thì các bên có tranh chấp ranh đất với nhau nên đo đạc không thể đo đạc được, vì vậy việc ông M cho rằng trụ đá là sự tự nguyện thỏa thuận ranh đất giữa gia đình ông và gia đình bà L là chưa cơ sở, mà phải xác định trụ đá là thể hiện vị trí đất bà L và ông M không tranh chấp và là phần đất bà L sang đất cho ông Dũng A mới phù hợp.

[5.3] Phần đất của ông M đang sử dụng có nguồn gốc là từ bà Lê Thị N (mẹ ruột), quyền sử dụng đất của bà N được cấp dựa trên bản đồ địa chính, chưa được nhà nước đo đạc chính quy chiều ngang và chiều dài; sau đó bà N chuyển nhượng sang cho ông M, khi chuyển nhượng cũng chỉ làm thủ tục úp bộ, không đo đạc thực tế phần đất có diện tích đất bao nhiêu; Trong khi đó, phần đất của bà L đã được cấp bằng khoán chính quy năm 2003 có diện tích ngang dài cụ thể, thời điểm đo đạc và cấp giấy đến nay ông M cũng không có khiếu nại, hay tranh chấp gì.

Căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất của bà Lê Thị N năm 2000 để làm công trình cầu Long Mỹ, thì Phòng địa chính Long Mỹ có tiến hành đo đạc diện tích đất để thu hồi và có lược đồ giải thửa chỉnh lý biến động ngày 02/8/2000 (bút lục 66) thể hiện diện tích nhà nước thu hồi là 176m, phần đất tại thửa 896 +897 thể hiện chiều ngang 56m; chiều dài một cạnh là 3m và 01 cạnh là 3,3m. Tại phiên tòa ông M cũng thừa nhận khi thu hồi đất thì nhà nước có đo đạc, gia đình ông có nhận tiền bồi thường GPMP và diện tích đất thu hồi tại thửa 896 và 896 (vị trí phần đất thu hồi là toàn bộ phần mặt tiền tiếp giáp Quốc lộ 61B để làm công trình Cầu Long Mỹ); đối chiếu với diện tích đất đo đạc thực tế thì ông M đang sử dụng phần đất có chiều ngang 61,18m, như vậy so với diện tích khi đo đạc năm 2000 thì ông M đang

sử dụng dư 5,18m (chưa tính phần đất trang chấp chiều ngang 4,72m), nếu cộng thêm phần tranh chấp thì dư 9,90m.

Tại phiên tòa bà T đại diện ủy quyền của bà L cho rằng bà chỉ yêu cầu ông M trả đúng phần diện tích đất mà bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do khi thẩm định bà đo thước dây nên bị lệch diện tích vì vậy bà yêu cầu được điều chỉnh lại chiều ngang giáp đất ông M là 28,75m. Như vậy phần đất kéo từ trụ đá mà ông M đã cắm kéo ngang qua vị trí đất của ông M chiều ngang 4,44m là phần đất của bà L. Ngoài ra, căn cứ vào hình thể đất thực tế phần đất đang tranh chấp và hình thể phần đất bà L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu ông M trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 66,6m² đúng theo diện tích bà được cấp giấy là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, Điều 246, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 203 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc bị đơn ông Bùi Văn M trả lại cho bà L diện tích 66,6m² (phần đất tại vị trí số 02) có chiều ngang trước giáp phần GPMB Quốc lộ 61B là 4,44m; ngang sau giáp ông Dũng A 4,44m; dài giáp ông Dũng A là 14,87m; dài giáp ông M là 15,19m (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 24/HGR ngày 06/4/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang)

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Bùi Văn M phải nộp 300.000 đồng. Nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn Bùi Văn M có nghĩa vụ nộp lại 3.917.158 đồng cho nguyên đơn tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (07-4-2021). Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân nơi người liên quan đang cư trú.

Nơi Nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- CCTHADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- L HS;

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

đã ký

Đào Thị Thủy