

Bản án số: 17/2021/DS-ST
Ngày 03-3-2021
V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Hà.

Ông Châu Trung Trực.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Võ Việt Trung – Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B đường NĐC, khóm A, phường A, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Võ Hồng Loan, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường NĐC, khóm A, phường A, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Chim S, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L; địa chỉ: Ấp CL, xã Trần Phán, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Nguyễn Văn D; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Nguyễn Kim C; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

4. Chị Nguyễn Kim Y; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Nguyễn Vũ Lớn; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

6. Anh Nguyễn Vũ E; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 7. Anh Nguyễn Vũ T; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 8. Chị Nguyễn Trúc L; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 9. Bà Mai Kim X; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 10. Anh Chim Hoàng N; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 11. Anh Chim Hoàng K; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 12. Chị Vũ Thị Kim N; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 13. Chị Chim Ngọc Ng; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 14. Anh Chim Hoàng C; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 15. Chị Chim Ngọc H; địa chỉ: Ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 16. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện ĐD. Địa chỉ trụ sở: Thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
- Tại phiên tòa, ông B có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L trình bày tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2018: Nguồn gốc phần đất diện tích 6.509,0m² ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh T và bà Trần Hồng N với giá 280.000.000đ, đến ngày 12/8/2018, ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp quyền sử dụng phần đất. Trong phần đất này, ông Chim S đã xây cất nhà trên đất của ông bà 4,9m² và ông S có ghi giấy tạm mượn vì lý do đã xây cất trên đất của ông bà. Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Hội đồng hòa giải xã TP hòa giải tranh chấp giữa ông bà với ông S có mời ông Đ đứng ra phân định ranh giới thì ông Đ đã xác định phần đất ông Đ lấn qua đất của ông bà diện tích 47m². Đến ngày 25 tháng 9 năm 2018, Hội đồng hòa giải xã TP hòa giải tranh chấp giữa ông bà với ông Đ nhưng không thành. Ông bà yêu cầu ông Đ trả lại phần đất diện tích 47m² và yêu cầu ông S tháo dỡ phần nhà nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Ông Trần Ngọc B trình bày tại biên bản hòa giải ngày 29 tháng 01 năm 2019: Nguồn gốc phần đất diện tích 6.509,0m² tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau ông và bà L nhận chuyển nhượng từ ông T và bà N. Trước khi chuyển nhượng, phần đất đã có cắm ranh và mốc giới đầy đủ. Ngày 17 tháng 7 năm 2018, các bên phát sinh tranh chấp do ông S cất nhà trên phần đất ông và bà L được cấp diện tích 4,9m² và ông Đ đã chỉ qua phần đất ông và bà L đứng tên diện tích 47m² trong đó có phần đất 4,9m² ông S đã cất lấn qua phần đất ông và bà L. Ông B yêu cầu ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm 47m² và yêu cầu ông S trả lại phần đất và tháo dỡ nhà trên phần đất diện tích 4,9m² cho ông và bà L.

Ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L trình bày tại đơn yêu cầu ngày 25 tháng 12 năm 2020: Ông bà yêu cầu ông Đ và ông S trả lại phần đất lấn chiếm diện tích

19,5m² và buộc ông S cùng các thành viên trong gia đình tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất.

Ông Chim S trình bày: Phần đất ông đang quản lý, sử dụng do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ vào năm 2000 với giá 08 chỉ vàng 24k, chiều ngang 15m, chiều dài hết đất giáp vuông ông T. Khi chuyển nhượng không có đo đạc nhưng có gặp ông T xác định ranh đất. Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Phần đất ông S đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc của cha mẹ vợ ông là cụ Trần Đức N và cụ Nguyễn Thị H. Sau đó, cụ N và cụ H cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông S. Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông không có lần đất.

Tại phiên tòa, ông Trần Ngọc B trình bày: Theo trích đo hiện trạng (bút lục số 197) thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 94,5m² nhưng ông Đ đã bán toàn bộ phần đất của ông Đ giáp với phần đất của ông cho nhiều hộ dân trên địa bàn và hiện tại ông cũng không xác định những người đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ là ai nên ông chỉ khởi kiện ông S liên quan đến phần đất ông S đang xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp có diện tích 19,5m². Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất còn lại ông sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông S và các thành viên trong gia đình trả lại cho ông B, bà L phần đất diện tích 19,5m² và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà L không phải chịu. Ông S phải chịu theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông B, bà L không phải chịu. Ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, bà Trần Thị L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Kim C, chị Nguyễn Kim Y, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ E, anh Nguyễn Vũ T, chị Nguyễn Trúc L, bà Mai Kim X, anh Chim Hoàng N, anh Chim Hoàng K, chị Vũ Thị Kim N, chị Chim Ngọc Ng, anh Chim Hoàng C, chị Chim Ngọc H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện ĐĐ đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Võ Hồng L có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn Đ, ông Chim S, bà Trần Thị L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Kim C, chị Nguyễn Kim Y, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ E, anh Nguyễn Vũ T, chị Nguyễn Trúc L, bà Mai Kim X, anh Chim Hoàng N, anh Chim Hoàng K, chị Vũ Thị Kim N, chị Chim Ngọc Ng, anh Chim Hoàng C, chị Chim Ngọc H và Ngân

hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện ĐD đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, Ông B, bà L yêu cầu ông Dương trả lại phần đất diện tích $47m^2$ và yêu cầu ông S tháo dỡ phần nhà nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của ông bà. Tại đơn yêu cầu ngày 25/12/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu gia đình ông S trả lại phần đất lấn chiếm diện tích $19,5m^2$ và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông B và bà L khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại phần đất lấn chiếm và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất nên quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[4] Theo biên bản thẩm định đất tranh chấp ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi và trích đo hiện trạng thể hiện: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là $19,5m^2$ tọa ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất còn lại của ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L dài 7,09m; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng dài 7,11m; hướng Nam giáp phần đất ông S đang sử dụng dài 2,56m; hướng Bắc giáp phần đất ông S đang sử dụng dài 2,93m. Hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 phần căn nhà ông S đang quản lý, sử dụng cùng bà Mai Kim X, anh Chim Hoàng N, anh Chim Hoàng K, chị Vũ Thị Kim N, chị Chim Ngọc Ng, anh Chim Hoàng C và chị Chim Ngọc H.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo ông B, bà L xác định phần đất tranh chấp nằm trong quyền sử dụng đất của ông bà được cấp vào năm 2018, còn ông S cho rằng phần đất tranh chấp nằm phần đất ông chuyển nhượng từ ông Đ. Xét thấy:

[5.1] Phần đất ông B, bà L đứng tên quyền sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thanh T và bà Trần Hồng N. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất cấp cho ông Trần Thanh T, ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L đều thể hiện diện tích phần đất $6.509,0m^2$ nhưng theo sơ đồ hiện trạng phần đất có diện tích $6.452,8m^2$. Như vậy phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích nhỏ hơn so với diện tích được cấp.

Nguồn gốc phần đất ông S đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ. Theo Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L với ông Chim S, bà Mai Kim X ngày 27/9/2011 không thể hiện diện tích, chiều dài đất là bao nhiêu.

[5.2] Theo ông Trần Thanh T và bà Trần Hồng N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2019 (bút lục số 56): Ngày 07/01/2009, ông Sương có làm giấy tay mượn đất ở với nội dung: Ông S đã lỡ xây dựng nhà chiếm qua bờ vuông của ông bà bên phải 0,6m, bên trái 0,8m, ngang 07m, đồng thời cũng có thỏa thuận khi nào ông bà cần sẽ trả lại. Năm 2016, khi ông bà làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc cụ thể và khi đó có mặt ông Đ là hộ giáp ranh phần đất, ông Đ cũng thống nhất với các trụ đá có sẵn và ký tên vào biên bản. Trong quá trình ông bà quản lý, sử dụng không xảy ra tranh chấp với ai. Sau khi làm giấy mượn đất ở, ông S có xây thêm chuồng gà, vệt lấn sang thêm phần đất ông bà.

Theo ông Nguyễn Văn Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2019 (bút lục số 58): Khi ông S làm giấy mượn đất ở, ông S thừa nhận có lấn sang phần đất ông T, bà N do xây dựng nhà và thỏa thuận khi nào ông T, bà N cần sử dụng sẽ trả lại.

[5.3] Theo Giấy mượn đất ở ngày 07/01/2009 (bút lục số 16) thể hiện: Tôi Chiêm S – hiện ngụ ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau vì lỡ cất nhà có chiếm qua bờ vuông của bà Trần Hồng N phần đất như sau: Bên phải 0,6 mét, bên trái 0,8 mét, ngang 7 mét. Vậy theo thỏa thuận thống nhất tạm mượn phần đất trên khi bà N có yêu cầu cần đến hoặc tôi có sang bán thì sẽ trả lại phần đất ghi trên cho bà N.

[5.4] Theo công văn số 2946/UBND-VP ngày 20/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện ĐD xác định: Về trình tự, thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T, ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Chưa đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 54,2m² và phần đất diện tích 6.461,7m² có nằm trong quyền sử dụng đất của ông B, bà L. Vấn đề này có 02 trường hợp để xác định: Thứ nhất, ranh giới, mốc giới thửa đất hiện trạng tại thời điểm thẩm định đất không thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T, ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L thì phần diện tích đất tranh chấp 54,2m² được xác định là nằm trong quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L; thứ hai, ranh giới, mốc giới thửa đất hiện trạng tại thời điểm thẩm định đất có sự thay đổi so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T, ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L thì cần phải xác định cụ thể sự thay đổi đối với từng các điểm mốc, từ đó sẽ xác định cụ thể diện tích đất tranh chấp nằm trong quyền sử dụng đất của cá nhân nào”. Theo như nội dung trên, đối chiếu giữa hồ sơ, thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh T với Trích đo hiện trạng (bút lục số 197) có đủ cơ sở xác định phần đất diện tích 94,5m² trong đó có phần đất tranh chấp diện tích 19,5m² nằm trong quyền sử dụng đất của ông B, bà L được cấp vào năm 2018.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L. Buộc ông S, bà X, anh N, anh K, chị N, chị Ng, anh C và chị H trả lại ông B, bà L phần đất tranh chấp và di dời các tài sản trên đất.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà L không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại. Ông S phải chịu theo đúng quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông B, bà L không phải chịu đã nộp tạm ứng được nhận lại. Ông S phải chịu do yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L được chấp nhận, ông S có trách nhiệm trả cho ông B, bà L số tiền tạm ứng đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 91; Điều 5; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L.

Buộc ông Chim S, bà Mai Kim X, anh Chim Hoàng , anh Chim Hoàng K, chị Vũ Thị Kim N, chị Chim Ngọc Ng, anh Chim Hoàng C và chị Chim Ngọc H trả lại ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 19,5m² tọa ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau và di dời các tài sản trên phần đất tranh chấp. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L dài 7,09m; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng dài 7,11m; hướng Nam giáp phần đất ông S đang sử dụng dài 2,56m; hướng Bắc giáp phần đất ông S đang sử dụng dài 2,93m. (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Về án phí dân sự: Ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L không phải chịu, ngày 20/12/2018, ông bà đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008884 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Ông Chim S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L không phải chịu. Ông bà đã nộp tạm ứng số tiền 33.787.000đ (ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Ông Chim S phải chịu 33.787.000đ (ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Buộc ông S phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L số tiền 33.787.000đ (ba mươi ba triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trần Ngọc B và bà Võ Hồng L có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nếu ông Chim S chậm thi hành đối với khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông S còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ

được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. 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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng