

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN MỸ XUYỀN
TỈNH SÓC TRĂNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 05/02/2021

“V/v tranh chấp QSDĐ về ranh đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lương Minh Suốt

Ông Ngô Văn Cơ

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2019/TLST-DS, ngày 7 tháng 6 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2020/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1952. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 03 ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lý B thuộc Văn phòng luật sư Việt Út – Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1973. (Có mặt).

Ông Trương Quốc T, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 07 ấp K, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Trần Tấn H, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

4. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

5. Bà Ngô Ngọc D, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 03 ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Cao Văn L, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

7. Bà Trương Thị Ngọc G, sinh năm 1990 (Trương Ngọc G). Vắng mặt).

8. Ông Trương Quốc B, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tấn H, bà Trần Thị Kim i, ông Trần Tuấn Kh là ông Trần Tấn Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2019).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn L, bà Trương Ngọc G là bà Cao Thị T. (Theo văn bản ủy quyền ngày 8/7/2019; Ngày 03/01/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Tấn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc D đều trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là trước đây vào năm 1988 ông mua của bà Hầu Thị Y và ông sử dụng đến năm 1994 thì được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông đứng tên tổng diện tích là 41.320m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên – ST. Gia đình ông sử dụng từ năm 1988 cho đến tháng 01/2019AL thì bà T và ông T đã chiếm dành phần đất của ông dùng làm đường đi có chiều ngang 4,1m, dài 27,5m, theo số đo thực tế là 87,6m². Nay ông Trần Tấn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Quốc T và bà Cao Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông diện tích theo số đo thực tế là 87,6m² tại thửa số 144 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T đều trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình bà T sử dụng từ trước năm 1975 do mẹ bà là Thái Thị L (chết năm 2016) đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Khi bà L còn sống đã cho vợ chồng bà sử dụng toàn bộ phần đất trong giấy diện tích là 10.530m² trong này có phần bờ làm đường đi tại thửa 381 giáp với thửa 144 của ông Đ. Do gia đình của ông Đ không có lối đi nên gia đình bà mới cho đi nhờ từ xưa tới nay. Nay ông Đ cho rằng đây là phần đất của ông là không đúng vì đây là phần đất của gia đình bà vì vậy tôi không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Tại đơn không yêu cầu giải quyết đề ngày 02/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Thanh Phú, Sóc Trăng trình bày: Hộ ông Trần Tấn Đ có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền của ngân hàng là 208.000.000đ. Nay ông Đ khởi kiện đòi đất với bà T và không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản nợ ông Đ đã vay của Ngân hàng.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả lại phần đất lấn chiếm có số đo thực tế là 87,6m². Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 (HĐXX) nhận định:

- Về nội dung:

** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T hoàn trả lại phần ranh đất lấn chiếm số đo thực tế 87,6m² tại thửa số 144, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng HĐXX xét thấy:*

[1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 144, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 87,6m², có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 27,99 m.
- Hướng tây giáp đất bà Cao Thị T có số đo 27,71 m.
- Hướng nam giáp lộ Bê tông có số đo 3,27 m.
- Hướng bắc giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 3,09m.

[2] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo ông Đ thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây vào năm 1988 ông Đ nhận chuyển nhượng của bà Hầu Thị Y diện tích 5,2 công và sử dụng đến nay.

Còn bị đơn bà T thì cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ bà là Thái Thị L để lại cho bà sử dụng diện tích 10.530m², trong này có phần đất tranh chấp.

[3] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Theo kết quả xác minh của các hộ đất lân cận thì phần đất này là một bờ dùng làm đường đi của hộ ông Đ, ông Đ đã sử dụng bờ đất này từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Y cho tới nay. Đến năm 2019 thì hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp về ranh giới, chính quyền địa phương Xã và ấp đã giải quyết hòa giải nhiều lần nhưng không dứt điểm kéo dài tới nay.

[4] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp là một bờ dùng làm đường đi từ nhà ông Đ đi ra lộ có chiều ngang 3,27m, dài 27,9m, không xây dựng công trình gì trên đất, ông Đ có lót đal chiều ngang 0,5m, dài hết đường đi.

[5] - Xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía ông Đ cho rằng phần đất đang tranh chấp là phần đất của ông được quyền sử dụng và nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông vào năm 1994 với tổng diện tích là 41.320m². Còn bà T thì cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của mẹ bà tên Thái Thị L được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp vào năm 1994 với tổng diện tích 10.530m².

Tại Công văn số 904/UBND-VP, ngày 25/12//2019 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã trả lời văn bản của Tòa án là việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Đ và hộ bà L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Theo kết quả đo đạc thẩm định thì thửa đất số 144 của ông Đ có số đo thực tế là 2.843,4m², còn trong chứng nhận QSDĐ ông Đ được cấp là 2.370m². Còn số đo thực tế của phần đất hiện bà T đang sử dụng tổng cộng hai phần là 1.874,1m², trong giấy chứng nhận QSDĐ bà T được cấp tại thửa 381 là 1.530m². Trong này phía bà T cho rằng có phần đất gia đình bà khai phá vào năm 2005 và chưa được

cấp giấy, diện tích là 371,3m². Tuy nhiên khi xem xét hình thể thửa đất và qua xem xét thực tế thì phần đất này đã nằm trong phần đất mà bà L mẹ bà T được cấp tại thửa 381, tờ bản đồ số 11 do bà Thái Thị L đứng tên. Do đó việc bà T cho rằng trong phần đất bà đang sử dụng có phần đất mới khai phá sau chưa được cấp giấy là chưa có căn cứ.

Như vậy nếu xem xét theo diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ mà các hộ ông Đ và bà L được cấp thì cả hộ ông Đ và hộ bà L (mẹ bà T) đều dư không thiếu. Tuy nhiên theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên và văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Mỹ Xuyên thì vào thời điểm cấp giấy cho các hộ trước đây là cấp đại trà, hình thể thửa đất không có số đo đạc cụ thể. Do đó khi các bên tranh chấp ranh giới thì cần phải xem xét các chứng cứ khác để xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất của ai được quyền sử dụng hợp pháp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xác minh một số hộ dân có đất lân cận với đất của nguyên đơn và bị đơn như: Ông Huỳnh Công D, bà Huỳnh Thị H, ông Thạch B, ông Mã Văn K, bà Thái Thị Bạch N, bà Hầu Thị Y, những hộ này đều có lời khai là phần đất đang tranh chấp là của bà Y đã chuyển nhượng cho ông Đ và gia đình ông Đ sử dụng từ năm 1988 cho đến nay và phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Riêng bà Hầu Thị Y là chủ đất trước đây đã chuyển nhượng phần đất cho ông Đ diện tích là 5,2 công, phần đất này hiện ông Đ đang sử dụng. Bà Y cho biết phần đất bà đã chuyển nhượng cho ông Đ là hình vuông sau đó nhà nước mở lộ cắt ngang thành hai phần, bờ tranh chấp này thẳng qua tới bên kia lộ. Vì vậy bờ dùng làm đường này nằm trong phần đất của bà đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ sử dụng từ đó đến nay, còn đất của bà T thì không có bờ. Qua xem xét bản đồ địa chính mà cơ quan có chuyên môn cung cấp thì thấy phần đất tại thửa 144 và 145 của ông Đ đều có nguồn gốc là của bà Y chuyển nhượng cho ông Đ và có cắt ngang bởi lộ đal, từ bờ đất tranh chấp của thửa 144 kéo thẳng qua bên kia lộ cũng là bờ của thửa 145, như vậy theo như lời trình bày của bà Y khai rằng trước đây bà đã chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất hình vuông có lộ cắt ngang qua tới thửa đất bên kia lộ là một đường thẳng là có căn cứ.

Ngoài ra tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận ngoài bờ đất tranh chấp dùng làm đường đi thì ngoài đường đi này ông Đ không còn đường đi nào khác từ nhà ra lộ (nhà nằm trong thửa 144). Từ đó cho thấy nếu như trước đây khi bà Y chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ mà không có đường đi thì ông Đ sẽ không nhận chuyển nhượng đất của bà Y. Phía bị đơn cũng thừa nhận ông Đ đã sử dụng đường đi này từ năm 1988, ông Đ có lốt đal trên bờ này để đi nhưng phía bà L mẹ của bà T không ngăn cản hay có ý kiến gì nhưng sau khi bà L chết thì bà T mới tranh chấp đòi bờ đất đường đi này.

Phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của mẹ bà là Thái Thị L, bà L hiện đã chết để lại cho vợ chồng bà sử dụng và do ông Đ không có đường đi nên gia đình bà cho ông Đ mượn phần đất này để làm đường đi nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là của gia đình bà. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà cung cấp chứng cứ để chứng minh nhưng bà không cung cấp được. Ngược lại phía nguyên đơn ông Đ đã sử dụng phần đất bờ này từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Y, những hộ dân xung quanh đều xác nhận là phần đất đang tranh chấp thuộc quyền

sử dụng của ông Đ. Ngoài ra gia đình ông Đ đã sử dụng từ năm 1988 cho đến nay phía bà L mẹ bà T là chủ đất cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Vì vậy việc bà T cho rằng đây là phần đất của gia đình bà và chiếm không cho ông Đ sử dụng là không có căn cứ và không đúng qui định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích như đã nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn hoàn trả phần đất làm đường đi là có căn cứ để chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 144, tờ bản đồ số 11, có số đo thực tế là 87,6m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[7]- Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, ngoài ra ông Đ là người cao tuổi, ông Đ có đơn xin miễn án phí, do đó ông Đ thuộc trường hợp không phải đóng tiền tạm ứng án phí. Các bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí định giá là 6.000.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bị đơn phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[9] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 87,6m², tọa lạc tại thửa số 144, tờ bản đồ số 11, ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, HĐXX xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ.

- Buộc bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Tấn Đ phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 144, tờ bản đồ số 11, có số đo thực tế là 87,6m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 27,99 m.
- Hướng tây giáp đất bà Cao Thị T có số đo 27,71 m.
- Hướng nam giáp lộ Bê tông có số đo 3,27 m.
- Hướng bắc giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 3,09m.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Tấn Đ không phải chịu án phí .
- Bị đơn bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà T và ông Thắng phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá số tiền 6.000.000đ, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá nêu trên, vì vậy bị đơn phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện MX;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Mai Thị Dương Hải