

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **69/2020/DS-ST**
Ngày: 10/9/2020
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Diệp

Ông Trần Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

Ông Trịnh Sỹ H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 14F ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Võ Tấn T1 – Luật sư Văn phòng Luật sư Võ Tấn T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1949.

2.2. Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1946.

Cùng địa chỉ: Số 96B ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T2:

Anh Huỳnh Minh C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 147/62 đường Q, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim

Thanh:

Ông Trần Nhật Long H1 – Luật sư Văn phòng Luật sư H4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Tuyết Đ1, sinh năm 1967.

3.2. Chị Trịnh Thị Thanh X, sinh năm 1994.

3.3. Chị Trịnh Thị Yến T3, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số 14F ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết Đ1, chị Trịnh Thị Thanh X và chị Trịnh Thị Yến T3: Ông Trịnh Sỹ H.

3.4. Anh Trịnh Trần Sỹ Đ2, sinh năm 2003.

Địa chỉ: Số 14F ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Võ Văn U (Võ Văn N), sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 106B1 ấp 1, xã S1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Trịnh Quốc V, sinh năm 1964.

4.2. Bà Võ Thị Út B, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số 207A4 khu phố 3, phường P2, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H, ông Thành, anh C và ông H1 có mặt; bà T, ông T2, bà Đ1, chị X, chị T3, anh Đ2, bà L, ông U, ông V và bà Út B vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/8/2007 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Sỹ H có lời trình bày:

Ông yêu cầu bà T và ông T2 trả lại phần đất có diện tích 417,7m². Đến ngày 22/6/2014, ông sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu bà T và ông T2 trả lại phần đất diện tích 151,7m². Sau khi có kết quả đo đạc ngày 21/11/2016 thì phần tranh chấp có diện tích là 191,5m². Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành thì phần đất tranh chấp có diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1. Do đó, nay ông khẳng định mình chỉ yêu cầu bà T và ông T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1, ông không còn yêu cầu nào khác.

Trước đây, ông có yêu cầu giám định chữ ký nhưng do không cung cấp được tài liệu đối chiếu (do bị thất lạc) nên ông đã xin rút lại yêu cầu này. Ông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp để giải quyết vụ án. Ông thống nhất với kết quả định giá trước đây nên không yêu cầu định giá lại. Ông thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 403 với phần đất thuộc thửa số 415 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Về nguồn gốc, thửa số 403, tờ bản đồ số 05 là do năm 1997 ông đã mua của bà Huỳnh Thị Sáu (Là mẹ ruột ông Huỳnh Minh T2) và mua của bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2. Năm 2001, khi nhà nước tiến hành đo đạc tổng thể để

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân trên địa bàn xã Đ, ông đã kê khai, đăng ký các phần đất mình mua và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 với tổng diện tích là 2.314m². Khi tiến hành đo đạc có sự chứng kiến, chỉ ranh của ông và chồng bà T là ông T2 là chủ thửa đất số 415 tờ bản đồ số 05.

Quá trình sử dụng đất từ lúc ông và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 đến nay không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Lúc ông mua đất của bà T và ông T2 vào năm 1997 các bên có làm giấy tờ nhưng do thời gian quá lâu nên đã bị thất lạc không tìm lại được để nộp cho Tòa án và khi đó thì phía bà T chưa làm hàng rào. Sau này ông về xây dựng nhà ở thì phía bà T mới bắt đầu làm hàng rào nhưng do ông dạy học ở huyện Thạnh Phú ít khi về nhà nên bà T ở nhà nhiều lần làm hàng rào lấn qua đất của ông mà ông không biết. Ông khẳng định, ranh giới theo hồ sơ địa chính đo đạc vào năm 2001 có sự chứng kiến, chỉ ranh của các bên giữa phần đất của ông thuộc thửa số 403 với phần đất của bà T thuộc thửa số 415 là đường thẳng tuy nhiên, do bà T làm hàng rào lấn qua phần đất của ông nên hiện tại ranh giới là đường gấp khúc tại đoạn ký hiệu A1 chứ không còn là đường thẳng nữa.

Do lúc đầu ông yêu cầu phần đất đo đạc có diện tích lớn nên khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất đang tranh chấp có hàng rào lưới B40 và cây trồng trên đất. Tuy nhiên, hiện tại phần đất tranh chấp chỉ còn diện tích 81,9m² nên không còn liên quan đến cây trồng mà thực tế chỉ còn hàng rào lưới B40 vì vậy ông yêu cầu bà T và ông T2 di dời hàng rào lưới B40 trả lại cho anh phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Quá trình giải quyết vụ án người bảo vệ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có lời trình bày:

Các bên đương sự thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 403 với phần đất thuộc thửa số 415 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự thì nguồn gốc phần đất của ông H thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 là do anh mua lại của bà Sáu một phần và mua lại của bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2 vào năm 1997 một phần. Năm 2001, nhà nước có chủ trương đo đạc tổng thể để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân trên địa bàn thì các bên đã tiến hành kê khai, đăng ký và tiến hành đo đạc và khi đo đạc có sự chứng kiến và chỉ ranh giữa ông H với ông T2. Sau khi đo đạc phía ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 còn bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai có ý kiến hay khiếu nại gì có nghĩa rằng các bên đương sự đã mặc nhiên thừa nhận phần đất thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 là của ông H còn phần đất thuộc thửa số 415 tờ bản đồ số 05 là của bà T và cũng phù hợp nội dung Công văn số

299/UBND-NC ngày 25/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đúng quy định pháp luật.

Mặt khác quá trình giải quyết vụ án bà T khẳng định vào năm 2001 khi đo đạc có sự chứng kiến, chỉ ranh giữa ông H và chồng bà là ông T2. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, phía bà T và phía ông H cũng không ai có ý kiến hay khiếu nại gì; bà T thừa nhận phần đất thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 là của ông H và bà T cũng thống nhất ranh giới phần đất giữa các bên theo hồ sơ địa chính năm 2001 là đường thẳng chứ không phải là đường gấp khúc tuy nhiên bà T làm hàng rào lưới B40 lấn qua đất của ông H qua đo đạc thực tế có diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1 vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là phù hợp

Theo đơn phản tố ngày 19/3/2020, bản khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cùng có lời trình bày:

Bà T đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp để giải quyết vụ án. Bà thống nhất với kết quả định giá trước đây nên không yêu cầu định giá lại. Bà thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 415 với phần đất thuộc thửa số 403 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Về nguồn gốc đất, năm 1997 mẹ chồng bà là Huỳnh Thị Sáu có bán cho ông Trịnh Quốc V phần đất vườn. Do phần đất ông V mua của bà Sáu không có lối đi nên ông V phải đi nhờ qua đất của bà. Sau đó, ông V có ý mua lại của bà phần đất để làm lối đi vào phần đất đã mua của bà Sáu. Sau khi thỏa thuận, bà đồng ý đổi với ông V một bờ đất nhưng không đo cụ thể để lấy chiếc xe Honda hiệu Citi cho con bà làm phương tiện đi học. Bà dự định khi nào ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiến hành đo đạc và làm giấy tờ theo biểu mẫu của nhà nước quy định. Đến năm 2001, có đoàn đo đạc đến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân trên địa bàn xã Đ nên nhân dịp này vợ chồng bà đồng ý tách quyền sử dụng ra cho ông V. Khi đo đạc có sự chứng kiến của chồng bà và anh ruột của ông V là ông Trịnh Sỹ H đứng ra chỉ ranh. Riêng hàng rào mà hiện tại ông H đang tranh chấp bà đã làm từ năm 1999 nhưng khi đo đạc vào năm 2001 thì ông V, ông H cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2004, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn bà được cấp năm 2006 nhưng vì sao ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết vì giữa bà với ông V chưa làm thủ tục sang nhượng gì cả và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2006 thì ông H khởi kiện cho rằng phía bên bà lấn ranh.

Bà khẳng định phần đất của bà thuộc thửa số 415 và phần đất của ông H thuộc thửa số 403 đo đạc tổng thể cùng lúc vào năm 2001. Khi đo đạc có sự chứng kiến của chồng bà là ông T2 và ông H, các bên đều đã thống nhất ranh giới để đoàn đo đạc tiến hành đo đạc. Bà cũng thừa nhận ranh giới theo hồ sơ địa chính đo đạc vào

năm 2001 giữa phần đất của bà thuộc thửa số 415 với phần đất của anh H thuộc thửa số 403 là đường thẳng chứ không có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành tuy nhiên, bà cho rằng ranh giới thực tế giữa các bên là đúng theo hàng rào hiện hữu vì hàng rào này bà đã rào vào năm 1999 là trước khi đo đạc. Sở dĩ ranh giới giữa 02 phần đất hiện tại có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1 là do trước đây ông V xin bà cho nói rộng phía trước để cất nhà lá cho cháu ông V đi học. Việc có sự sai lệch giữa hồ sơ địa chính với hàng rào hiện hữu là do cán bộ đo đạc làm sai. Bà thừa nhận từ khi bà và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay không ai có ý kiến hay khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và bà không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Hiện tại phần đất tranh chấp chỉ còn diện tích 81,9m² nên không còn liên quan đến cây trồng mà thực tế chỉ còn hàng rào lưới B40, do bà không có bán đất cho ông H và cũng không có lần đất của ông H nên không đồng ý theo yêu cầu của ông H tuy nhiên, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh H thì bà sẽ tự mình di dời hàng rào lưới B40 để trả lại đất cho ông H mà không yêu cầu ông H bồi thường hay hỗ trợ thiệt hại.

Đồng thời bà Nguyễn Thị Kim T có yêu cầu phản tố yêu cầu điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V512107 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 19/7/2004 cho ông Trịnh Sỹ H đối với phần đất tranh có diện tích 81,9m² thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Tại bản khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 có lời trình bày:

Anh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cung cấp để giải quyết vụ án. Anh thống nhất với kết quả định giá trước đây nên không yêu cầu định giá lại. Anh thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 415 với phần đất thuộc thửa số 403 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Anh khẳng định giữa bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 với ông Trịnh Sỹ H không có giao dịch mua bán đất. Nếu ông H cho rằng có việc mua bán đất thì đề nghị ông cung cấp giấy tờ thể hiện việc mua bán. Anh khẳng định trước đây bà T có đổi với ông Trịnh Quốc V phần đất phía sau mà hiện tại ông H đang sử dụng để lấy chiếc xe mô tô hiệu Citi. Phần đất phía trước mà hiện tại ông H đang sử dụng là do trước đây ông V không có lối đi vào nên xin bà T cho lối đi vào. Lí do ranh giới giữa 02 phần đất hiện tại có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1 là do trước đây ông V xin bà T cho nói rộng phía trước để cất nhà lá cho cháu ông V đi học. Anh khẳng định hàng rào hiện hữu bà T đã làm trước khi đo đạc nhưng khi đo

đạc thì ông V, ông H cũng không có ý kiến gì. Anh thừa nhận ranh giới phần đất giữa các bên theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 2001 là đường thẳng chứ không có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1. Tuy nhiên, thực tế ranh giới có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1. Việc có sự sai lệch này là do cán bộ đo đạc làm sai. Do cha mẹ anh lớn tuổi, hàng rào vẫn hiện hữu mà không ai có ý kiến gì nên cứ nghĩ là việc đo đạc như vậy là đúng và từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay cũng không hề có ý kiến. Do không có lần đất của ông H nên cha mẹ anh không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Tuy nhiên, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H thì cha mẹ anh sẽ tự mình đi dời hàng rào lưới B40 để trả lại đất cho ông H mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 12/6/201, anh Trịnh Trần Sỹ Đ2 có lời trình bày:

Anh là con của ông Trịnh Sỹ H. Gia đình anh đang tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Tại đơn trình bày ý kiến cũng như đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 30/7/2019 bà Phạm Thị L có lời trình bày:

Bà có phần đất giáp ranh với đất của anh Trịnh Sỹ H và anh Võ Văn Ước . Quá trình giải quyết vụ án, cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc để xác định lại diện tích đất của phía ông Trịnh Sỹ H và phía bà Nguyễn Thị Kim T. Khi tiến hành đo đạc có sự chứng kiến của bà, ông H và ông U. Giữa bà với ông H và ông U có ký hiệp thương ranh giới và chỉ ranh để đoàn đo đạc tiến hành đo đạc. Tuy nhiên, giữa bà với ông H và ông U không thống nhất với nhau về ranh giới giữa các bên.

Sau khi tiến hành đo đạc, bà đã nhận được họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành do Tòa án cung cấp. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất này thì giữa bà với ông H và ông U có sự chồng lấn. Bà đã được Tòa án giải thích để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật, bà khẳng định mình không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa hai bên. Nếu sau này giữa bà với ông H và ông U không xác định được ranh giới và có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Tại đơn trình bày ý kiến cũng như đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 30/7/2019, ông Võ Văn U có lời trình bày:

Ông có phần đất giáp ranh với đất của ông Trịnh Sỹ H và bà Phạm Thị L. Quá trình giải quyết vụ án, cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc để xác định lại diện tích đất của phía ông H và phía bà T. Khi tiến hành đo đạc có sự chứng kiến của

ông, ông H và bà L. Giữa ông với ông H và bà L có ký hiệp thương ranh giới và chỉ ranh để đo đạc đo đạc tiến hành đo đạc giải quyết tranh chấp tuy nhiên, giữa ông với ông H và bà L không thống nhất với nhau về ranh giới giữa các bên.

Sau khi tiến hành đo đạc, ông đã nhận được họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành do Tòa án cung cấp. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất này thì giữa ông với ông H và bà L có sự tranh chấp. Ông đã được Tòa án giải thích để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Nếu sau này giữa ông với ông H và bà L không xác định được ranh giới và có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản khai đề ngày 05/7/2010, ông Trịnh Quốc V trình bày:

Trước đây ông công tác chung với bà Nguyễn Thị Kim T tại Trung tâm Y tế thị xã Bến Tre. Năm 1997, do bà T có nhu cầu chuyển nhượng đất và ông Trịnh Sỹ H có nhu cầu mua đất nên ông có giới thiệu ông H đến gặp bà T bàn bạc, thỏa thuận để mua đất theo nhu cầu của ông H như vậy ông chỉ là người giới thiệu chứ không có liên quan gì trong việc chuyển nhượng giữa bà T với ông H. Do bận đi làm ăn xa và không có liên quan gì trong vụ tranh chấp giữa ông H với bà T nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại biên bản làm việc của Tòa án vào ngày 11/11/2013, bà Võ Thị Út B có lời trình bày:

Bà và ông Trịnh Quốc V là vợ chồng có đăng ký kết hôn. Hiện tại ông V vẫn còn chung hộ khẩu với chị tại số 207A4 khu phố 3, phường P2, thành phố BT, tỉnh Bến Tre tuy nhiên, ông V đã bỏ đi làm ăn xa và hiện tại ông V đang ở đâu thì bà không rõ nhưng lâu lâu ông V có về thăm con. Bà Nguyễn Thị Kim T trước đây là thủ trưởng của ông V còn việc giữa bà T với ông V có mua bán đất hay không thì bà không biết vì bà chỉ ở nhà giữ con. Bà cũng có nghe gia đình ở quê nói là ông H có mua đất của bà T chứ ông H và ông V không có nói là mua đất của bà T và bà cũng không nghe bà T nói là bán đất cho ông H và ông V. Quá trình chung sống cùng với ông V bà không thấy ông V có xe gắn máy hiệu Citi. Bà không có liên quan gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án nên xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 28/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 319/2019/DS-PT ngày 11/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

- *Về tố tụng*: Người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung*: Tại tòa, các bên đương sự thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 403 với phần đất thuộc thửa số 415 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà T và ông T2 cùng có nghĩa vụ liên đới di dời hàng rào lưới B40 trả lại cho ông H phần đất diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự, căn cứ kết quả tranh tụng cũng như quan điểm của Luật sư, đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2, bà Trần Thị Tuyết Đ1, chị Trịnh Thị Thanh X và chị Trịnh Thị Yên T3 vắng mặt nhưng có ủy quyền hợp lệ cho người đại diện tham gia tố tụng vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Trần Sỹ Đ2, bà Phạm Thị L, anh Võ Văn U và người làm chứng anh Trịnh Quốc V, chị Võ Thị Út B xin vắng mặt. Do đó, việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình hòa giải cũng như tại tòa, các bên đương sự thống nhất ranh giới phía sau (giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 403 với phần đất thuộc thửa số 415 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xem xét, phân tích đánh giá các chứng cứ như sau:

[1] Chứng cứ về nguồn gốc đất quyền sử dụng đất:

Theo Công văn số 299/UBND-NC ngày 25/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 05 có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị Sáu và của vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2. Căn cứ vào hồ sơ địa chính năm 1990 thì thửa 403 bao trọn thửa 1917 tờ bản đồ số 01 diện tích

1.510m² và một phần thửa 2503 tờ bản đồ số 01 do bà Huỳnh Thị Sáu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần thửa 1914 tờ bản đồ số 01 và một phần thửa 2475 tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Chứng cứ về quá trình đăng ký quyền sử dụng đất:

Năm 1997, bà Huỳnh Thị Sáu chuyển nhượng cho ông Trịnh Sỹ H phần đất thuộc thửa số 1917 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.510m². Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 chuyển nhượng cho ông Trịnh Sỹ H một phần thửa 1914, 2475; bà Huỳnh Thị Sáu chuyển nhượng cho ông Trịnh Sỹ H một phần thửa số 2503 tờ bản đồ số 01 để ông Trịnh Sỹ H dùng làm lối đi vào phần đất của mình. Năm 2001, do đặc chính quy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân trên địa bàn xã Đ, ông Trịnh Sỹ H kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 2.314m² thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 vào năm 2004.

Sau khi bà Sáu chết, thì bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 quản lý, sử dụng phần đất bà Sáu để lại (phần còn lại của thửa 2503 sau khi bà Sáu chuyển nhượng). Vào năm 2001, do đặc chính quy, phần diện tích bà T, ông T2 sử dụng có thửa mới là 414 diện tích 1.570m² và thửa 415 diện tích 3.727m² tờ bản đồ số 05 (diện tích còn lại của thửa 1914, thửa 2475, thửa 2503 tờ bản đồ số 01 cũ và toàn bộ diện tích thửa 2545 tờ bản đồ số 01 cũ). Đến tháng 6/2005, bà Nguyễn Thị Kim T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006.

[3] Các chứng cứ về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Ông Trịnh Sỹ H cho rằng nguồn gốc phần đất của mình là do mua lại từ bà Sáu và mua của bà T, ông T2. Tuy nhiên, bà T, ông T2 khẳng định mình không có giao dịch mua bán đất với ông H mà chỉ có đổi với ông Trịnh Quốc V 01 bờ đất để lấy xe Honda hiệu Citi. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông H có nộp giấy mua bán nhưng phía bà T, ông T2 không thừa nhận vì không phải là bản chính. Ông H có làm đơn yêu cầu giám định nhưng sau đó ông rút lại yêu cầu này vì không tìm được bản đối chiếu do đã bị thất lạc. Mặc dù bà T, ông T2 không thừa nhận có bán đất cho ông H nhưng khi đo đạc vào năm 2001 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 có chứng kiến và có chỉ ranh đo đạc. Từ khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 đến nay phía bà T khẳng định cũng không có ý kiến về việc này đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án phá bị đơn cũng thừa nhận phần đất thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 là của ông H.

[4]. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thì phần đất của ông H thuộc thửa số 403 có diện tích 2.276,5m² nhưng chưa tính diện tích tranh chấp, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 2.314m² thì anh H bị thiếu 37,5m². Phần đất của bà T và ông T2 thuộc thửa số 415 có diện tích 3.669,8m² cũng chưa tính diện tích tranh chấp, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 3.727m² thì bà T và ông T2 bị thiếu 57,2m². Như vậy, cả hai phần đất của

nguyên đơn và bị đơn đều thiếu nên không thể căn cứ vào diện tích sử dụng đất để xác định bà T và ông T2 có lấn đất của ông H không.

[5].Xét chứng cứ khác;

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng lí do ranh giới giữa 02 phần đất hiện tại có đoạn gấp khúc thuộc thửa đất ký hiệu A1 là do trước đây ông Trịnh Quốc V xin bị đơn cho nói rộng phía trước để cất nhà lá cho cháu ông V đi học. Tuy nhiên, ông H không thừa nhận có việc này vì ông cho rằng mình là người trực tiếp mua đất của bà T và ông T2 chứ không phải ông Trịnh Quốc V. Tại bản tự khai đề ngày 05/7/2010, ông V khẳng định ông chỉ là người giới thiệu để ông H và bà T mua bán đất chứ ông không có liên quan gì trong việc chuyển nhượng giữa bà T với ông H. Tại biên bản làm việc với Tòa án vào ngày 11/11/2013, bà Võ Thị Út B khẳng định không biết giữa bà T với ông V có mua bán đất hay không vì bà chỉ ở nhà giữ con. Bà có nghe gia đình ở quê nói là ông H có mua đất của bà T chứ ông H và ông V không có nói là mua đất của bà T. Bà cũng không nghe bà T nói là bán đất cho ông H và ông V. Quá trình chung sống cùng với ông V, bà không thấy ông V có xe Honda hiệu Citi nào. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc đổi đất với ông V.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận vào năm 2001, khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên có chứng kiến và hiệp thương ranh để đo đạc do đặc tiến hành đo đạc. Sau khi có kết quả đo đạc cũng không ai có ý kiến. Trên cơ sở kết quả đo đạc năm 2001, cơ quan chức năng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào năm 2004 và cho bà T vào năm 2006. Từ khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay cũng không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Quá trình giải quyết vụ án, bà T cũng thừa nhận phần đất thuộc thửa số 403 tờ bản đồ số 05 là của ông H. Bà T cũng khẳng định ranh giới theo hồ sơ địa chính giữa phần đất của các bên là đường thẳng chứ không có đoạn gấp khúc.

Đối chiếu hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía ông H vào năm 2004, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bà T vào năm 2006, trích lục họa đồ vị trí thửa đất của ông H, trích lục họa đồ vị trí thửa đất của phía bà T thấy rằng thực tế ranh giới phần đất giữa ông H với phía bà T là đường thẳng đúng theo lời trình bày của các bên chứ không có đoạn gấp khúc. Tuy nhiên, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành thì thực tế hiện trạng sử dụng đất giữa các bên có đoạn gấp khúc chứ không phải là đường thẳng. Do đó, có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 319/2019/DS-PT ngày 11/11/2019 của Tòa á nhân dân tỉnh Bến Tre ở mục số [3] có đoạn nêu “ Mặt khác, bản trích lục họa đồ ngày 25/7/2007 thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng khi đo đạc vào năm 2007 thì các bên đương sự có chứng kiến và ký hiệp thương ranh.Tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của của bị đơn cho rằng phía bị đơn không biết và không ký

hiệp thương ranh. Lời khai của các đương sự có sự mâu thuẫn chưa được cấp sơ thẩm làm rõ vì sao có họa đồ này và khi đo đạc thì có sự chứng kiến của các chủ sử dụng đất liền kề hay không?”. Tại biên bản làm việc ngày 24/8/2020 đối với ông Trịnh Sỹ H, ông cho biết bản trích lục họa đồ ngày 25/7/2007 là do ông tự liên hệ với Phòng tài nguyên và môi trường huyện Châu Thành để tiến hành đo đạc rồi cung cấp chứng cứ cho Tòa án, phía bị đơn có chứng kiến nhưng không có ký tên vào biên bản hiệp thương ranh và khi đo thì đo theo hàng rào nên khi xuất bản vẽ ranh có đường cong là phù hợp. Đối với hàng rào trên đất theo ông H thì phía bị đơn làm sau năm 2001 nhưng bị đơn bà T trình bày làm vào năm 1999; kết quả xác minh đối với đồng chí trưởng ấp ấp P, xã Đ cũng không xác định được hàng rào bà T làm thời gian nào.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà T và ông T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông H phần đất có diện tích 81,9m² thuộc thửa A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành là phù hợp và đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V512107 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 19/7/2004 cho ông Trịnh Sỹ H đối với phần đất tranh có diện tích 81,9m² thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Đối với hàng rào lưới B40 trên đất có chiều dài 101,58m, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 tính từ điểm Q đến điểm L là của bị đơn quá trình giải quyết vụ án bị đơn không yêu cầu bồi thường cần được ghi nhận và buộc bị đơn có nghĩa vụ tháo dỡ, phá bỏ, di dời hàng rào trả lại đất cho nguyên đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre phát biểu quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 81,9m² thuộc thửa đất ký hiệu A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành là phù hợp với việc đánh giá chứng cứ và nhận định của Hội đồng xét xử vì vậy được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở vì vậy được Hội đồng xét xử chấp nhận và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T là không phù hợp vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà Phạm Thị L, ông Võ Văn U cho rằng bà L và ông U cho rằng mình không có liên quan và cũng không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thu thập chứng cứ là 10.122.000đồng. Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên bà T và ông T2 có nghĩa vụ chịu số tiền này. Do ông H đã tạm ứng trước nên nay bà T và ông T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền 10.122.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên bà T và ông T2 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên, bà T và ông T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre trả lại cho ông H, bà Đ1, chị X và chị Thu số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 176 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 5, 166, 177 và 203 Luật đất đai năm 2013 và Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Cụ thể tuyên:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trịnh Sỹ H với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 đối với ranh giới phía sau (Giáp thửa 370 và 384) giữa phần đất thuộc thửa số 403 với phần đất thuộc thửa số 415 là đường thẳng nối từ điểm Q đến điểm N theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Sỹ H.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trịnh Sỹ H phần đất có diện tích 81,9m² thuộc thửa đất có ký hiệu A1 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành. Phần đất có tứ cận cụ thể như sau:

Nam, Bắc và Tây giáp phần còn lại thửa số 403, tờ bản đồ số 05;

Đông giáp phần còn lại thửa số 415, tờ bản đồ số 05;

(Có họa đồ thửa đất kèm theo là một bộ phận không thể tách rời của bản án)

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2 không yêu cầu bồi thường đối với hàng rào trên đất có chiều dài 101,58m, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 tính từ điểm Q đến điểm L.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T, ông Huỳnh Minh T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, phá bỏ, di dời 01 hàng rào lưới B.40 trên đất có chiều dài 101,58m, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/7/2019 tính từ điểm Q đến điểm L.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Kim T yêu cầu

điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V512107 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 19/7/2004 cho ông Trịnh Sỹ H đối với phần đất tranh có diện tích 81,9m² thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 được miễn án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre trả lại cho ông Trịnh Sỹ H số tiền tạm ứng án phí 417.700đồng (Bốn trăm mười bảy nghìn bảy trăm) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005076 ngày 30 tháng 8 năm 2007 và trả lại lại cho ông Trịnh Sỹ H, bà Trần Thị Tuyết Đ1, chị Trịnh Thị Yến T3 và chị Trịnh Thị T X số tiền tạm ứng án phí là 200.000đồng (Hai trăm nghìn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001200 ngày 05 tháng 01 năm 2016.

5. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Huỳnh Minh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trịnh Sỹ H số tiền 10.122.000đồng (Mười triệu một trăm hai mươi hai nghìn).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

“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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- CCTHADS huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Cường