

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 61/2022/DS- ST
Ngày 23/8/2022
V/v: “TrA chấp quyền sử dụng đất ”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần ThA Phong
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Bà Mai Thị Nhắc

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng LA – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 15/8/2022 đến ngày 23/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc “*trA chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232A/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

Huỳnh Ngọc A, sinh 1957; Trần Thị Ng, sinh 1957; Huỳnh Ngọc Đ, sinh 1979; Huỳnh Hồng C, sinh 1982; Huỳnh Thị Trúc L, sinh 1984, Huỳnh Kim T1, sinh 1986; Huỳnh Thị Nh, sinh 1986; *Cùng trú tại:* Ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đ, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre. (bà Ng, Đ, C, L, T1, Nh có văn bản ủy quyền cho ông Huỳnh Ngọc A có mặt)

**** Bị đơn:*** Huỳnh Văn Y, sinh 1971; Trú tại ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đ, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre. (có mặt).

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** Nguyễn Thị H, sinh 1975; Huỳnh Huỳnh T, sinh 2002, Huỳnh Thị P, sinh 1990; *Cùng trú tại:* Ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đ, huyện Mỏ Cày N, tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A trình bày: Trước đây tôi được cha, mẹ cho phần đất thửa 516 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đức, huyện Mỏ Cày Nam diện tích 2850m^2 và thửa 515 đất thổ cư diện tích 300m^2 , tổng diện tích 3150m^2 tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, khi tôi được cho đất và khi được cấp đất thì cha mẹ tôi vẫn còn sống, khi đó thửa 516 tôi chỉ cA tác 2000m^2 còn lại 850m^2 tôi để lại cho ba, mẹ thu hoạch dừa trên đất, đến năm 2000 ba tôi chết, năm 2007 mẹ tôi chết, sau khi ba mẹ tôi chết do em tôi là Huỳnh Văn Y cuộc sống khó khăn nên tôi cho Y cA tác khi nào tôi có nhu cầu sử dụng sẽ lấy lại. Đến khoảng năm 2013 đo đạc Vlap tôi không có nH, nên em tôi là Y tự chỉ rA chiếm dụng phần diện tích 850m^2 của tôi để nhập vào thửa đất liền kề 499 của Y. Thửa 499 của Y trước đây ba, mẹ cho Y 3200m^2 do Y thiếu nợ đã bán hết 2000m^2 chỉ còn lại khoảng 1200m^2 .

Nay thửa 516, 515 của tôi đã chuyển đổi tHnh thửa 79 diện tích chỉ còn 2227.2m^2 đã thiếu hơn 900m^2 .

Nay tôi yêu cầu Y trả lại tôi phần đất lấn chiếm như kết quả đo đạc ngày 14/10/2021 thuộc thửa A diện tích 831.7m^2 , nhưng tôi chỉ nhận 610.5m^2 , phần diện tích còn lại 221.2m^2 tôi tự nguyện cho lại Y để bù đắp công sức Y đã trồng bổ sung cây trồng trên đất.

Thửa 516 mặt dù được cấp cho hộ gia đình tôi, nhưng tôi xác định thửa đất này là cha mẹ cho riêng tôi, nên các yêu cầu khởi kiện của những tHnh viên trong hộ gia đình tôi gồm Ng, Đ, C, L, T1, Nh tôi đại diện xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 14/4/2021 và kết quả đo đạc ngày 14/10/2021 đã ghi nhận đúng sự thật khách quan, tôi không thắc mắc khiếu nại và đồng ý sử dụng các biên bản trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn Y trình bày: Phần đất trA chấp ở thửa A diện tích 831.7m^2 lúc ba mẹ còn sống thì ba mẹ tôi cA tác, khi ba mẹ chết thì tôi cA tác, phần đất này ba mẹ không có cho ông A mà cho tôi, phần đất này nằm trong thửa 499 mà ba mẹ đã cho tôi trước đó, khi đo đạc Vlap mặt dù ông A không có nH chỉ rA nhưng khi đó có A ruột thứ 6 của tôi đứng ra chỉ rA hộ cho ông A, nên kết quả đo đạc Vlap là đúng thực tế, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông A. Lúc ba mẹ còn sống đã cho tôi thửa 499 diện tích 3200m^2 liền kề thửa 516 của ông A, do tôi thiếu nợ người khác nên đã cắt hết 2000m^2 để giao cho chủ nợ để trừ nợ, còn lại khoảng 1200m^2 .

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 14/4/2021 và kết quả đo đạc ngày 14/10/2021 đã ghi nhận đúng sự thật khách quan, tôi không thắc mắc, khiếu nại và đồng ý sử dụng các biên bản trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 28/10/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị H, Huỳnh Huỳnh T, Huỳnh Thị P trình bày cho rằng chúng tôi là các tHnh viên trong hộ gia đình ông Huỳnh Văn Y nhưng việc trA chấp đất

giữa ông A và ông Y là trA chấp phần đất nội bộ giữa ông A và ông Y, chúng tôi không biết và không liên quan phần đất trA chấp nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm cho rằng các giai đoạn tố tụng của Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện nhiệm vụ tuân thủ đúng các quy định pháp luật, người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật, nên đề nghị tiếp tục xét xử vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm $610.5m^2$ của một phần thửa A như hồ sơ trích đo ngày 14/10/2021, phần diện tích còn lại của thửa A ghi nhận nguyên đơn tự nguyện tặng cho và cản trở công sức cây trồng trên đất của bị đơn. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ng, Đ, C, L, T1, Nh do ông A đại diện xin rút lại yêu cầu, nên đề nghị đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tra luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về áp dụng pháp luật tố tụng:**

[1] Về quyền khởi kiện: Nguyên đơn cho rằng quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm bởi Hnh vi chiếm dụng đất của bị đơn, nên khởi kiện. Căn cứ khoản 2 điều 68, điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn có quyền khởi kiện.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối với yêu cầu của nguyên đơn là trA chấp quyền sử dụng đất. Căn cứ điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và nơi cư trú của bị đơn, đối tượng trA chấp thuộc xã Minh Đức, huyện Mỏ Cày Nam. Căn cứ điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý giải quyết là phù hợp pháp luật.

*** Về nội dung giải quyết vụ án:**

[1] Tại phiên tòa các bên đều trình bày thống nhất ông A được cha mẹ cho thửa 516 tờ bản đồ số 1 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $2850m^2$ và thửa 515 diện tích $300m^2$; Ông Y được cha mẹ cho thửa đất liền kề thửa 516 là thửa 499 tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích $3087m^2$. Theo hồ sơ đo đạc Vlap do văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì thửa 516, 515 được chuyển đổi tHnh thửa 79 diện tích $2227.2m^2$; Thửa 499 được chuyển đổi tHnh thửa 92 diện tích $4090.9m^2$. Tuy nhiên hồ sơ đo đạc Vlap quá trình thỏa thuận hiệp thương rA hoàn toàn không có chữ ký của ông A đối với chủ sử dụng thửa đất 515, 516 và sau khi có kết quả đo đạc cũng không thể hiện cơ quan quản lý đất đai đã giao kết quả đo đạc cho các bên để các chủ sử dụng liền kề thực hiện quyền khiếu nại, tại phiên tòa cả ông A và ông Y đều công nhận quá trình đo đạc Vlap không có sự chứng kiến của ông A để xác định rA đất. Do đó việc đo đạc Vlap thực hiện ngày 31/3/2013 đối với các thửa đất 515, 516, 499 không có giá trị

pháp lý, nên không thể căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên để khẳng định các bên đương sự đã tự thỏa thuận lại rA đất.

[2] Về hình thể các thửa đất 516 (nay là thửa 79) và thửa 499 (sau đó chuyển đổi tHnh thửa 92, nay là thửa 413)

+ Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 499 của ông Y và thửa 516 của ông A mà Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam cung cấp, theo bản đồ địa chính 299 thì hình thể các thửa đất nêu trên được thể hiện ở trích lục bản đồ địa chính (bút lục 23) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y (bút lục 128) cụ thể như sau: Cạnh Tây thửa 499 của ông Y là một đường thẳng nối dài từ đường huyện Mỏ Cày 26 tiếp giáp cạnh Đông của thửa đất 516 của ông A và cạnh Đông của chủ sử dụng khác thuộc thửa 514 ở phía sau.

+ Theo công văn số 399 ngày 26/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thì thửa 514 đã chuyển đổi tHnh thửa 94. Như vậy theo bản đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2021 thì cạnh Tây của thửa 413 (phần đất của ông Y) tiếp giáp với cạnh Đông của phần đất trA chấp (thửa A) thì mới tạo tHnh một đường thẳng nối liền tiếp giáp cạnh Đông thửa 94 (thửa 514 cũ) của chủ sử dụng phía sau như bản đồ 299. Như vậy toàn bộ thửa A diện tích $831.7m^2$ (phần trA chấp) đã nằm toàn bộ trên thửa 79 (nghĩa là đã nằm toàn bộ trên thửa 516 trước đây của ông A mới đúng với hiện trạng của bản đồ địa chính 299).

+ Mặt khác: Theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2021 thì thửa 79 được chuyển đổi từ thửa 515, 516 có tổng diện tích $3150m^2$, nếu cộng phần trA chấp thửa A vào thửa 79 chỉ có tổng diện tích $3.058.9m^2$ vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận mà ông A được cấp vào năm 1999. Còn đối với thửa 499 của ông Y được cấp có diện tích $3087m^2$, ông Y cho rằng đã cắt phần phía sau diện tích $2000m^2$ để cấn trừ nợ cho người khác, nên diện tích còn lại chỉ có $1087m^2$, trong khi theo hồ sơ trích đo diện tích còn lại của ông Y đã được chuyển đổi tHnh thửa 413 là $1232.5m^2$ đã thừa gần $150m^2$ khi chưa cộng thêm phần trA chấp ở thửa A.

Từ những cơ sở nêu trên có đủ căn cứ để kết luận phần đất trA chấp thuộc thửa A diện tích $831.7m^2$ là phần đất của ông A nằm hoàn toàn trong thửa 516, nên buộc ông Y hoàn trả là phù hợp. Tuy nhiên ông A chỉ yêu cầu ông Y trả lại diện tích $610.5m^2$ là ý chí tự nguyện nên ghi nhận, phần diện tích còn lại $221.2m^2$ tương ứng với giá trị theo biên bản định giá 132.000.000 đồng, ông A yêu cầu cấn trừ công sức cây trồng trên đất mà ông Y đã trồng bổ sung trên đất, phần thừa còn lại tự nguyện cho luôn ông Y. Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ số lượng cây trồng trên đất có giá trị thấp hơn Nh so với giá trị quyền sử dụng đất mà ông A trích ra cấn trừ cho ông Y và có lợi rất Nh cho ông Y, nên ghi nhận. Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 16/8/2022 trên đường rA mà ông A tự nguyện tặng cho lại ông Y diện tích $221.2m^2$ có 01 cây dừa loại 01 nằm trên đường rA, ông A cho rằng cây dừa nằm trên đường rA trên ông sẽ tự nguyện đốn bỏ, không ai phải bồi thường cho ai, nên ghi nhận.

[3] Đối với đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bị đơn bồi thường hoa lợi thu hoạch từ dừa với số T1 38.400.000 đồng mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án ngày 22/11/2021. Do đơn khởi kiện bổ sung này sau khi tiếp nhận Thẩm phán chưa T Hnh các thủ tục để thụ lý, ngày 15/8/2022 nguyên đơn ông A có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung, nên không xem xét.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Trần Thị Ngoã, Huỳnh Ngọc Đ, Huỳnh Hồng C, Huỳnh Thị Trúc L, Huỳnh Kim T1, Nguyễn Thị Nh. Tại phiên toà người đại diện ông Huỳnh Ngọc A xin rút lại yêu cầu, nên đình chỉ xét xử.

[5] Chi phí do đặc định giá tài sản 7.654.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu và có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc A.

Buộc ông Huỳnh Văn Y trả lại cho ông Huỳnh Ngọc A phần đất diện tích 610.5m² ký hiệu thửa A1 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đức, huyện Mỏ Cày Nam, Tỉnh Bến Tre, có vị trí như hồ sơ trích đo bổ sung ngày 22/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam (có bản vẽ kèm theo). Ông Huỳnh Ngọc A được sử dụng phần đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

Ghi nhận ông Huỳnh Ngọc A tặng cho lại ông Huỳnh Văn Y phần đất diện tích 221.2m² ký hiệu thửa A2 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đức, huyện Mỏ Cày Nam, Tỉnh Bến Tre, có vị trí như hồ sơ trích đo bổ sung ngày 22/8/2022 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam (có bản vẽ kèm theo). Ông Huỳnh Văn Y được sử dụng phần đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

Quá trình thi Hnh án, đường rA chung của thửa A1 và A2 được ký hiệu từ điểm số 4 đến điểm số 8 của hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 22/8/2022 nếu trúng vào cây trồng thì được đồn bỏ, không ai phải bồi thường cho ai.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nH nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích được Tòa án công nhận khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho các đương sự khác và nghĩa vụ án phí, các chi phí tố tụng khác đã được xác định trong bản án.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ng, Đ, C, L, T1, Nh về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Y trả lại diện tích đất lấn chiếm 644.6m² của một phần thửa 516 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Tân Phú Tây A, xã Minh Đức, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Chi phí đo đạc định giá tài sản 7.654.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn ông Y chịu toàn bộ và có trách nhiệm hoàn lại cho ông Huỳnh Ngọc A số T1 7.654.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Y phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc A, Trần Thị Ngoã, Huỳnh Ngọc Đ, Huỳnh Hồng C, Huỳnh Thị Trúc L, Huỳnh Kim T1, Nguyễn Thị Nh số T1 tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002951 ngày 06/10/2020.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 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 năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam(1b);
- Những người tham gia tố tụng (2b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần ThA Phong