

Bản án số: 21/2021/DS-ST
Ngày 28-4-2021
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Công Định

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 23 đến ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2019/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 68/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Hoàng D, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lâm Quốc H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1965; (vắng mặt)

2. Anh Lâm Văn S, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Hoàng D trình bày:

Ông Lâm Văn D (chết năm 1983) và bà Lê Thị C (chết năm 2014) là cha, mẹ ruột của ông có tất cả 03 người con (có 02 người đã hy sinh) chỉ còn ông D là con trai duy nhất nên được nhận thừa kế phần đất của ông Dưng và bà Cải có diện tích 40.630 m² tại các thửa 149, 242, 297, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh CM. Phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Thị C ngày 22/7/1993, có các hướng tiếp giáp: hướng Đông (mặt tiền) giáp kênh Bang Cang, hướng Tây giáp phần đất ông Lâm Văn Th, hướng Bắc giáp phần đất bà Lâm Thị S, hướng Tây giáp phần đất ông Lâm Văn C và bà Trần Thị K (ông Cẩn và bà Kiển đã chết, hiện ông Lâm Quốc H đang quản lý sử dụng), hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Thới Bình.

Trong quá trình sử dụng đất ông H đã lấn chiếm $\frac{1}{2}$ phần đất bờ (mặt hậu), phần đất mặt tiền ông H cất nhà cơ bản đã lấn qua phần đất của ông khoảng hơn 01 m. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D yêu cầu ông H trả lại cho ông D phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 318,5 m², đất tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Lộc Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; đối với căn nhà ông H đã cất lên sang phần đất của ông D, ông D yêu cầu ông H trả cho ông D bằng giá trị theo định giá đối với diện tích đất lấn sang đất ông D.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lâm Quốc H trình bày:

Trước đây cha mẹ của ông H là ông Lâm Văn C (chết năm 1982) và bà Trần Thị K (chết năm 2010) có cho ông H phần đất có diện tích khoảng 05 công (mặt tiền khoảng 23m). Năm 1991, ông H đã chuyển nhượng cho ông Tư Hải một phần đất sau hậu có diện tích 04 công đất, ông H còn lại phần đất khoảng hơn 01 công có hướng Đông (mặt tiền) giáp kênh Bang Cang, hướng Tây (mặt hậu) giáp phần đất ông Út, hướng Nam giáp phần đất ông Lâm Văn Út, hướng Bắc giáp phần đất bà Lê Thị Cải (ông D đang quản lý). Năm 1990, ông H lập gia đình, đến năm 1994 ông H được cha mẹ cho ở riêng, ông H và bà Hồng có cất một căn nhà bằng cây gỗ địa phương trên phần đất diện tích khoảng 01 công của ông giáp với phần đất của bà Cải, lúc đó bà Cải (mẹ ông D) không có ý kiến gì, đến năm 2015 ông H và bà Hồng xây dựng lại nhà cơ bản trên vị trí căn nhà cũ cũng không ai có ý kiến và ngăn cản. Vợ chồng ông H sống trong căn nhà và quản lý phần đất trên cho đến nay. Việc ông D yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 318,5 m² (theo đo đạc có các mốc M9, M12, M4, M11, M10) ông H không đồng ý. Trường hợp Tòa án xác định nhà của ông H lấn qua ranh đất của ông D thì ông H đồng ý trả bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá.

* Tại văn bản ngày 19/01/2021, bà Trần Thị H và anh Lâm Văn S trình bày:

Việc ông D khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất và tháo dỡ một phần căn nhà của gia đình, bà H và anh S không đồng ý. Vì phần đất này gia đình đã quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay (chiều ngang mặt tiền 23 m, chiều ngang mặt hậu 15 m, chiều dài khoảng 100 m không có tranh chấp. Nay ông D yêu cầu ông H tháo dỡ phần nhà trên đất để trả lại phần đất có chiều ngang mặt tiền là 5,21 m, chiều ngang mặt hậu là 1,71 m, chiều dài khoảng 100 m bà H và anh S không đồng ý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng, phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166, 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hoàng D về việc yêu cầu ông Lâm Quốc H trả phần đất lấn chiếm; công nhận sự thỏa thuận giữa ông D với ông H về việc trả bằng giá trị đối với nhà đã cất lên sang đất ông D, chi phí xem xét thẩm định và định giá ông D và ông H phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị H, anh Lâm Văn S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng bà H, anh S.

Đối với phần đất tranh chấp: Xét về nguồn gốc đất ông D được thừa kế từ mẹ ruột là bà Lê Thị C là phù hợp với quy định của pháp luật (BL 54, 98).

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị C đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Thới Bình. Xét thấy diện tích đất tranh chấp giữa ông D với ông H rất ít so với diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, nên Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

[2] Xét thấy: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hoàng D với ông Lâm Quốc H là bờ ranh theo đo đạc thực tế có diện tích 318,5 m² (có các mốc M4, M5, M12, M9, M10, M11) tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Lộc Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[3] Theo ông D thì phần đất này ông D được nhận thừa kế từ bà C có diện tích 40.630 m² tại các thửa 149, 243, 297, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Tân Lộc, huyện Thới Bình (nay là Ấp 6, xã Tân Lộc Đông, huyện Thới Bình), phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Thị C ngày 22/7/1993, năm 2014 bà Cải chết ông D toàn quyền quản lý sử dụng cho đến nay.

[4] Theo ông H phần đất này ông H được cha mẹ là ông Lâm Văn C và bà Trần Thị K cho phần đất có diện tích khoảng 05 công (mặt tiền khoảng 23m), đến năm 1991, ông H đã chuyển nhượng cho ông Tư Hải phần đất có diện tích 04 công đất vuông, ông H còn lại phần đất khoảng 01 công mặt tiền. Năm 1994 ông H có cất một căn nhà bằng cây gỗ địa phương trên phần đất cặp ranh đất với ông D, khi đó bà Cải còn sống nhưng không có ý kiến, đến năm 2015 ông H xây dựng lại nhà cơ bản trên vị trí căn nhà cũ cũng không ai ngăn cản việc ông H cất nhà.

[5] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự với các chứng cứ thu thập tại hồ sơ thấy rằng: Tại bản đồ lập năm 2003 đất ông D có mặt tiền 43,43 m, đất ông H có mặt tiền 23 m, nhưng tại biên bản xác minh ngày 07/5/2019, biên bản hòa giải ngày 14/6/2019 đất ông D có mặt tiền 45,7 m, đất ông H có mặt tiền 21,3 m.

Mặt khác tại phiên tòa ông D thừa nhận việc ông H cất nhà cơ bản vào năm 2015 ông D không ngăn cản, không xảy ra tranh chấp và cả ông D và ông H đều thừa nhận mặt tiền đất của cả hai ông có sự chênh lệch và không xác định được số liệu nào là chính xác. Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự lấy bình quân số đo để xác định ranh phần đất mặt tiền của các đương sự tại điểm M15 là phù hợp. Từ đó có cơ sở xác định ranh đất giữa ông D với ông H từ mặt tiền đến mặt hậu là điểm M15 đến mốc M4.

[6] Đối chiếu với bản vẽ đo đạc thực tế có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D nên nhà của ông H có một phần xây dựng trên đất của ông D được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với phần nhà của ông H xây dựng trên đất của ông D, tại phiên tòa ông D và ông H thỏa thuận đối với phần nhà ông H đã xây dựng lấn sang ông H có nghĩa vụ trả bằng giá trị theo định giá. Xét thấy việc thỏa thuận giữa ông D và ông H là phù hợp được chấp nhận và từ thỏa thuận của các đương sự được Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông H trả bằng giá trị cho ông D, cần nên công nhận phần diện tích đó đất cho ông H sử dụng là phù hợp.

[8] Đối với các cây ông H trồng trên phần đất tranh chấp được Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông D, giữa các đương sự không thỏa thuận được, nên ông H có nghĩa vụ di dời các cây này đi nơi khác.

[9] Chi phí khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 6.500.000 đồng. Do yêu cầu của ông D chỉ được Tòa án chấp nhận một phần nên ông D và ông H đều phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, mỗi người $\frac{1}{2}$.

[10] Về án phí: Ông D và ông H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (do ông D và ông H thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí).

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 203 Luật đất đai; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hoàng D về việc yêu cầu ông Lâm Quốc H trả lại cho ông D phần đất có diện tích 91,3 m², (mốc M9, M15, M4, M12), đất tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Lộc Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Hoàng D về việc yêu cầu ông Lâm Quốc H trả lại cho ông D phần đất có diện tích 227,2 m², (mốc M15, M10, M11, M4), phần đất tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Lộc Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3. Ranh đất giữa ông Lâm Hoàng D với ông Lâm Quốc H được xác định từ mặt tiền đến mặt hậu tại các điểm M15, M4.

4. Công nhận cho ông Lâm Quốc H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 75,4 m² (mốc M15, M14, M13, M4).

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

5. Ông Lâm Quốc H có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Hoàng D số tiền 3.016.000 đồng (ba triệu không trăm mười sáu nghìn đồng) và di dời các cây đã trồng trên phần đất của ông D.

6. Ông H có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

7. Chi phí tố tụng khác:

7.1. Ông Lâm Hoàng D phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), ông D đã quyết toán xong.

7.2. Ông Lâm Quốc H phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản số tiền 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), ông H có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình để hoàn trả lại cho ông D.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền được thi hành án nếu như ông H chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

8. Về án phí: Ông D và ông H không phải chịu án phí dân sự sơ 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 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.

9. Về quyền kháng cáo: Ông D, ông H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Hồng, anh Sơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tiêu Hồng Phụng