

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày: 11-02- 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Diệu
Bà Huỳnh Thị Hạnh Thi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiên Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2016/TL-ST ngày 21 tháng 12 năm 2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh X, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 171, Tỉnh lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tâm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: 77 Cách Mạnh Tháng Tám, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 18-9-2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X: Luật sư Trần Mộng H – Văn phòng luật sư Trần Mộng H, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Thành L1, sinh năm 1967;

2. Bà Lương Thị Kim L2, sinh năm 1970;

Người đại diện hợp pháp của bà L2: Ông Lê Thành L1, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số 169 Tỉnh lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 29-3-2017).

3. Ông Võ Văn M, sinh năm 1952;

4. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Số 175 đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Lê Văn L3, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa A, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Giấy ủy quyền ngày 26-6-2019).

5. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 173 đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L4: Luật sư Trần Văn P – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn ABC, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Vô- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành (Văn bản ủy quyền số 8336/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31-12-2021).

2. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn K- Chủ tịch.

3. Bà B, sinh năm 1950;

Địa chỉ thường trú: 1370 Mastic, St SanJose, CA 95110, USA.

Địa chỉ tạm trú: 171, Tỉnh Lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 77 Cách Mạnh Tháng Tám, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 18-9-2018).

4. Ông Huỳnh Kim Trọng, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 17/57 ấp Phú Thạnh, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

(Bà L, Ông L1, bà L4, ông L3, bà H và ông P có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09-11-2016; 09-10-2017; 28-11-2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25-02-2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Minh X do bà Phạm Thị L đại diện trình bày:

Nhà số 171, đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, nằm trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 1K, có nguồn

gốc do vợ chồng ông X, bà D mua của ông Lê Văn T1 vào năm 1985. Khi ông X xây nhà trên diện tích 145,4m² thì còn phần đất bên hông nhà giáp ranh với đất của ông L1 dùng để sử dụng đường thoát nước thải từ nhà dẫn ra sông Tầm Vu và đường dẫn nước sinh hoạt cho gia đình từ trước khi mua nhà của ông Lê Văn T1 cho đến nay. Còn thửa đất số 75 của ông L1, giáp ranh với đường nước thuộc đất của ông X. Lợi dụng sau khi ông X đập bỏ, tháo dỡ căn nhà để chuẩn bị xây cất lại thì ông L1 xây bức tường lấn chiếm lên phần đường nước. Vị trí phần đất này ngang 1,2m, dài 30m, mỗi bên sử dụng một nửa, còn không gian là khoảng cách giữa hai mái nhà thuộc của hai căn nhà đầu mái lại, là khoảng cách sử dụng chung đã từ xưa cho đến nay, nay ông L1 san lấp, lấn chiếm xây tường. Ông X mua của ông T1 hai căn nhà, căn còn lại hai năm sau bán cho bà Nguyễn Thị L4, giữa nhà ông X và nhà bà L4 ranh giới giáp với nhau bởi M bức tường do ông X xây dựng vào năm 1985. Năm 2016, ông X tháo dỡ để xây cất lại nhà mới thì bị bà L4 giành hết bức tường và một hàng cột thuộc thửa đất của ông X. Mặt phía sau của thửa đất cũng bị ông M lấn chiếm. Do thửa đất số 83 bị các hộ liền kề là ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2, ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 và bà Nguyễn Thị L4 lấn chiếm. Nay ông X khởi kiện những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m² thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L1, Lương Thị Kim L2 đối với phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m²;

2. Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 đối với phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E;

3. Yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 tháo dỡ vách tường, hàng cột nhà trả lại phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L4 đối với phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F.

Bị đơn:

- Ông Lê Thành L1 và bà Lương Thị Kim L2 do ông L1 đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 75 do mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị N tặng cho vợ chồng ông năm 2009 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc cấp thì chuyển từ tên mẹ ông qua cho vợ chồng ông, chuyển trọn thửa. Ông thừa nhận mái che của nhà ông X và mái che nhà ông đều có de ra nhưng ông không biết mỗi bên de ra bao nhiêu. Ông thừa nhận ống nước và đồng hồ nước trước đây của hai bên dùng chung. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X thì lớn hơn diện tích thực tế ông X sử dụng. Đối với yêu cầu của ông X đề nghị ông trả phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m², ông không đồng ý vì không có căn cứ pháp lý. Khu B và C là thuộc

quyền sử dụng của ông, ông đã được cấp giấy, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X, hai nhà không xây sát nhau được vì hai nhà đều có xây móng. Nếu nguyên đơn có giấy tờ chứng minh khu B và khu C là của ông X thì ông đồng ý trả đất.

- Bà Phạm Thị H1 do ông Lê Văn L3 đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 151 là của bà ngoại chồng của bà H1, vợ chồng bà H1, ông M sử dụng từ năm 1983. Từ khi bà H1 ông M được cấp giấy đỏ đến nay thì sử dụng ổn định. Nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu như trên, ông đại diện theo ủy quyền cho bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Võ Văn M trình bày:

Ranh giới thửa 151 với thửa đất số 83 của ông X được xác định rõ ràng bằng cọc bê tông và làm hàng rào cố định từ khi sử dụng vào năm 1983 đến nay, có sự đồng ý thống nhất của gia đình ông X, không có lấn chiếm đất của ông X nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị L4 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 82 do bà mua của ông Lê Văn T2, (ông T2 được tặng cho từ ông T1) vào năm 1988. Khi bà mua nhà của ông T2 thì đã có bức tường đoạn 12m tính từ lộ và 02 hàng cột. Bà không biết bức tường đoạn 12m là của ai nhưng bức tường này nằm trong đất của bà, còn bức tường phía sau đoạn 10m là của bà. Ranh đất thửa 82 của bà là đến bìa ngoài của hàng cột. Bà đã sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông X yêu cầu bà tháo dỡ trả lại phần đất có diện tích 12,6m² thuộc một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L4 đối với một phần thửa 82 có diện tích 12,6m², bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Long An: Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại văn bản số 7055/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-10-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận: Ngày 09-01-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 104/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 161 hộ gia đình và cá nhân đủ điều kiện trong đó có bà Nguyễn Thị L4 thửa đất số 82, tờ bản đồ 1K, diện tích 82,6m² và bà Phạm Thị H1 được cấp thửa 147, tờ bản đồ 1K, diện tích 1.036,6m² (thửa 147 được tách thành 2 thửa: Thửa 147, diện tích 272,8m²; 151, diện tích 763,8m² theo QĐ 331/QĐ.UB ngày 23-9-2003 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành); ngày 30-9-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 2507/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 75 hộ gia đình và cá nhân đủ điều kiện trong đó có ông Phạm Minh X thửa đất số 83, tờ bản đồ 1K, diện tích 145,40m². Ông Nguyễn Thành L1 và bà Lương Thị Kim L2 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-2009 đối với thửa 75,

tờ bản đồ 1K, diện tích 240,6m². Các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An: Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại Công văn số 58/CV-TN.MT ngày 09-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành xác định: “... Thửa đất số 151 tờ bản đồ số 1K không tìm thấy hồ sơ cấp giấy... Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế...”

- Bà B do bà Phạm Thị L đại diện trình bày: Thông nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Ông Huỳnh Kim Ttrình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Thị L4, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X trình bày:

Nhà của ông X trước đây là nhà của ông T1, mái nhà de ra 0,5m mỗi bên. Năm 1985, ông T1 bán cho ông X 02 căn nhà. Bà L4 cho rằng mua nhà của ông T2 một căn có hai hàng cột nhưng ông T2 không phải là chủ sở hữu căn nhà, giấy bán nhà không thể hiện ông T1 bán cho bà L4 một căn nhà có hai hàng cột nên ông X yêu cầu bà L4 trả lại đất khu F là có căn cứ. Thửa đất số 75, không có hồ sơ kỹ thuật, không có trích đo địa chính nên lời trình bày của ông L1 là không có cơ sở. Giữa nhà ông X và nhà ông L1 có khoảng cách hơn 01m, có nhiều người làm chứng. Ông L1 cũng thừa nhận ống nước, đồng hồ nước dùng chung, mái ngói nhà ông X có de ra nên ông X yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại đất khu B và khu C là có căn cứ. Theo đơn xác nhận của ông Lê Văn T1, giữa nhà của ông X và nhà ông L1 có một đường nước dẫn thoát nước từ trước đến hết phần đất và dẫn ra đến sông Rạch Chùa, trước đây cũng là đất của ông T1 nên ông X yêu cầu ông M, bà H1 trả lại đất khu E là có căn cứ. Từ những căn cứ trên, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L4 trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của ông X đối với bà L4 là không có căn cứ. Bà L4 sử dụng đất từ năm 1988 đến nay, có thể nói là cùng thời điểm với ông X nhận chuyển nhượng nhà đất. Khi ông X được cấp giấy, không có khiếu nại gì. Nay đất ông X vẫn thừa, đất ông X và đất bà L4 có ranh giới rõ ràng, vách tường đã có từ lâu. Bà L4 mua nhà có xác nhận của ông T1, có 2 hàng cột. Bà L4 xác định ranh đất trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai là một chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Bà L4 không có lấn chiếm đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Bà Phạm Thị H1 do ông Lê Văn L3 đại diện trình bày:

Thửa đất số 151 của bà H1, khi cấp giấy đã đo đạc. Khi bà H1 tiến hành làm hàng rào, nhà kho, ông X không có ý kiến gì. Ông X hoàn toàn không có sử

dụng đất khu E. Thửa đất của ông X, khi đo đạc đất tranh chấp, ông X thay đổi ranh nhiều lần, chứng tỏ ông X không rõ ranh đất, khởi kiện không có căn cứ. Đất của ông X và đất của bà L4 trước đây là nhà 03 căn của ông T1 nhưng ông X xác định đất của ông có chiều dài dài hơn đất của bà L4 là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 trả lại phần đất có diện tích 52,87m²; yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 trả lại phần đất có diện tích 36,12m² bằng cách tịnh tiến đường ranh do ông X đã xác định đối với thửa đất số 75 của ông L1, bà L2 và thửa đất số 82 của bà L4 để tăng thêm diện tích tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ theo Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội Dng, thửa đất số 83 của ông X được cấp giấy có số đo tứ cận, ông X không có khiếu nại gì. Khoảng cách giữa nhà ông X và nhà ông L1 được cấp giấy cho ông L1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X, thửa đất số 83 có chiều ngang 5,5m nên ông X yêu cầu ông L1 trả đất là không có căn cứ. Thửa đất số 83 của ông X và thửa đất số 151 của bà H1 có hàng rào ngăn cách, phân ranh giới rõ ràng nên ông X yêu cầu bà H1 trả đất là không có cơ sở. Ông T1 bán cho ông X 02 căn nhà, 01 căn bán cho bà L4. Tại giấy mua bán nhà thể hiện 02 hàng cột thuộc sở hữu của bà L4, ông X không có giấy mua bán nhà đất, nên ông X yêu cầu bà L4 trả đất là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Võ Văn M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim Trọng, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Nguyên đơn, ông X khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m², thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L1, Lương Thị Kim L2 đối với phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m².

- Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 đối với phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 tháo dỡ vách tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L4 đối phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F.

Các phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, được xác định theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020.

[3] Do đó, có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp phải giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo quy định tại Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông X do bà L đại diện bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 trả lại phần đất có diện tích 52,87m²; yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 trả lại phần đất có diện tích 36,12m² bằng cách tịnh tiến đường ranh do ông X đã xác định tại Mảnh trích đo địa chính đối với thửa đất số 75 của ông L1, bà L2 và thửa đất số 82 của bà L4 để tăng thêm diện tích tranh chấp.

[5] Xét thấy, theo đơn khởi kiện của ông X và tại Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020, ông X yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m²; yêu cầu bà L4 trả lại đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F. Nay ông X yêu cầu ông L1, bà L2 trả lại đất có diện tích 52,87m²; yêu cầu bà L4 trả lại đất có diện tích 36,12m² là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu của ông X theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Các đương sự thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành Duyệt ngày 23-3-2020, biên bản định giá ngày 30-01-2018 làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

[7] Tại văn bản số 7055/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-10-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận: Ngày 09-01-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 104/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị L4 thửa đất số 82, tờ bản đồ 1K, diện tích 82,6m² và bà Phạm Thị H1 được cấp thửa 147, tờ bản đồ 1K, diện tích 1.036,6m² (thửa 147 được tách thành 2 thửa: Thửa 147, diện tích 272,8m²; thửa 151, diện tích 763,8m² theo QĐ 331/QĐ.UB ngày 23-9-2003 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành); ngày 30-9-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 2507/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Minh X

thửa đất số 83, tờ bản đồ 1K, diện tích 145,40m². Ông Nguyễn Thành L1 và bà Lương Thị Kim L2 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-2009 đối với thửa 75, tờ bản đồ 1K, diện tích 240,6m². Các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Tại Công văn số 58/CV-TN.MT ngày 09-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành xác định: “... Thửa đất số 151 tờ bản đồ số 1K không tìm thấy hồ sơ cấp giấy... Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế...”

[9] Thửa đất số 83, loại đất ODT, do ông X đứng tên, thửa đất số 75, loại đất ODT, do ông L1 và bà L2 đứng tên, thửa đất số 82, loại đất ODT, do bà L4 đứng tên và thửa đất số 151, loại đất BHK do bà H1 đứng tên, các thửa đất này giáp ranh với nhau. Các thửa đất được tiến hành đo đạc khi xảy ra tranh chấp. Riêng thửa 151, khi tiến hành đo đạc bà H1 không cho đo đạc toàn bộ thửa đất vì cho rằng không liên quan đến phần đất tranh chấp (thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-6-2019). Ngoài ra, thửa 151 cũng không thể đo đạc thực tế vì không xác định được ranh giới với thửa 101 và thửa 156.

[10] Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 1k, diện tích 145,40m² do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Minh X ngày 30-9-1998, thể hiện cạnh phía Bắc 25,15m; cạnh phía Nam 25,87m; cạnh phía Đông 5,79m và cạnh phía Tây 5,52m (Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế) nhưng theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020 thì ông X xác định ranh lần lượt cạnh phía Bắc 36,2m; cạnh phía Nam 37,7m; cạnh phía Đông 8,3m và cạnh phía Tây 6,95m, diện tích 267,1m² thửa 121,7m².

[11] Thấy rằng, ông X xác định ranh với chiều dài tứ cạnh và diện tích của thửa đất số 83 đều lớn hơn so với số đo được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông X được cấp. Ông X được cấp giấy với diện tích 145,40m², trong khi đó tại khu D ông X đang sử dụng đã có diện tích 146,2 m² (đã thừa 0,8m² so với diện tích được cấp theo giấy). Như vậy, ông X tranh chấp khu B diện tích 32m², khu C diện tích 10,2m² với ông L1, bà L2; khu E diện tích 66,1m² với bà H1, ông M và khu F diện tích 12,6m² với bà L4, các khu này ông X không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trích đo còn thể hiện tường nhà cũ và tường nhà tắm của ông X đã phá bỏ (còn những hàng gạch xây dựng nằm trên mặt đất) là đúng ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X.

[12] Ông X cho rằng bà H1, ông M lấn chiếm đất của ông tại khu E diện tích 66,1m². Thấy rằng, nếu tính luôn khu E thì đất của ông X có chiều dài dài

hơn đất của bà L4 9,9m, trong khi thửa đất số 83 của ông X và thửa đất số 82 của bà L4 trước đây là đất và nhà 3 căn của ông T1. Ông T1 bán cho ông X 2 căn và bán cho bà L4 1 căn nhưng theo xác định ranh đất của ông X thì hai thửa đất lại có chiều dài chênh lệch nhau 9,9m là không phù hợp với thực tế đối với nhà và đất ở đô thị.

[13] Ông X và ông L1, ông Lê Văn T1, Trương Hồng H2 và Võ Thị L5 cũng thống nhất, giữa đất ông X và đất ông L1 trước đây là đường thoát nước; tại Bản tự khai ngày 09-11-2016 ông X trình bày: Vị trí 1,2m chiều ngang, dài 30 mỗi bên sử dụng một nửa là đường thoát nước chính dẫn ra sông Tâm Vu, là hiện trạng sử dụng ổn định của những chủ cũ từ trước năm 1975 cho đến nay của hai căn nhà. Theo trích đo là khu B, nhà ông X trước đây có đòn tay ló qua nhưng phần đất này và khu C ông X không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, theo bản đồ số 1K do Xí nghiệp Trắc địa 103 đo vẽ tháng 5 năm 1996, được Sở Địa chính Long An kiểm tra tháng 11 năm 1996 và xác nhận vào tháng 10 năm 1998 thể hiện ranh đất giữa thửa 83 và thửa 75 không có khoảng trống.

[14] Bà L4 xác định ranh thửa đất số 82 theo trích đo trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị L4 ngày 09-01-1998, cụ thể là cạnh phía Tây 3,15m và cạnh phía Đông 2,6m nhưng diện tích đất của bà L4 nếu tính luôn diện tích đất tranh chấp vẫn thiếu 4m² (82,6 m² – 78,6m²). Bà L4 xác định ranh đất của bà với đất của ông X là mí tường nhà phía ngoài là đúng với ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L4. Theo xác định ranh của ông L1 đối với thửa 75 và bà L4 đối với thửa 82 thì thửa 83 của ông X có cạnh phía Tây 5,5m phù hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho ông X ngày 30-9-1998.

[15] Đất của ông X mua từ ông Lê Văn T1 vào năm 1987, ông X không cung cấp được giấy mua bán nhà với ông T1; đất của bà L4 mua từ ông Lê Văn T2. Tại “*Giấy bán nhà*” ngày 11-7-1988, có nội dung: Ông Lê Văn T2 là chủ căn nhà số 185/1, ấp Trường Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Vàm Cỏ, tỉnh Long An bán căn nhà nói trên cho cô Nguyễn Thị L4 với số tiền ba triệu đồng. Hai hàng cột của căn nhà này thuộc quyền sở hữu của cô Nguyễn Thị L4, có ông Lê Văn T1 (là chủ cũ và là anh ruột của ông Lê Văn T2) ký tên đồng ý cho ông T2 bán đứt căn nhà này và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội. Như vậy, ông X cho rằng hàng cột ở vị trí giáp ranh giữa đất của ông X với đất của bà L4 thuộc quyền sở hữu của ông là không có căn cứ chấp nhận.

[16] Tại Biên bản hòa giải ngày 23-11-2017, ông X cho rằng ông M lấn chiếm đất của ông chiều ngang 0,5m nhưng tiến hành đo đạc thì bà Barbara (vợ ông X) xác định là 5m. Khi đo đạc xong, sau đó bà Barbara lại xác định là 10m. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-02-2019 thì bà Barbara xác định là 8,7m; tại Biên bản hòa giải ngày 29-9-2017, ông X do ông Thường đại diện cho rằng chiều ngang khu B ông X chỉ tranh chấp 0,6m (khu B có chiều ngang 1,2m). Khi tranh chấp ranh đất với ông L1, lúc đo đạc ông X xác định ranh không có tranh

chấp ranh với đất của bà L4 và bà H1. Sau đó, ông X mới thay đổi ranh đất, tranh chấp với bà L4 và bà H1. Từ đó, cho thấy ông X không biết rõ ranh giới thửa đất số 83 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất số 75, 83, 82 và 151 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

[17] Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, xét thấy ông X cho rằng ông L1, bà L2, ông M, bà H1 và bà L4 lấn chiếm đất của ông nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó, ông X yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m² thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L1, Lương Thị Kim L2 đối với phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m²; yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 đối với phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E; yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 tháo dỡ tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L4 đối phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F là không có căn cứ chấp nhận.

[18] Bà L4 cũng thừa nhận hàng cột có 06 cây thuộc quyền sở hữu của bà, còn bức tường do ông X xây cao 02m, phần còn lại do bà xây. Bà đồng ý hoàn lại giá trị bức tường (phần ông X xây dựng) cho ông X. Nhưng ông X do bà L đại diện trình bày: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X thì ông X không đồng ý nhận giá trị phần vách tường do ông X xây dựng, nếu có tranh chấp ông X sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[19] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X là không có cơ sở chấp nhận; lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của L4 và phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X là có căn cứ.

[20] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông X không được Tòa án chấp nhận nên ông X phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 16.000.000 đồng (ông X đã nộp xong) theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[21] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông X phải chịu tổng cộng 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự do các yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 2 Luật Đất đai 1993; Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Khoản 3 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh X “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2, ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1, bà Nguyễn Thị L4 đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu ông Lê Thành L1, bà Lương Thị Kim L2 tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m², có tổng diện tích 42,2m² thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L1, Lương Thị Kim L2 đối với phần đất khu B là 32m² và khu C 10,2m²;

Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H1 đối với phần đất có diện tích 66,1m² tại khu E;

Yêu cầu bà Nguyễn Thị L4 tháo dỡ tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L4 đối với phần đất có diện tích 12,6m² thuộc khu F.

Các khu B, C, E và F được xác định theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành Duyệt ngày 23-3-2020.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Minh X phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 16.000.000 đồng (ông X đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh X phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 470.000 đồng theo biên lai số 0000527 ngày 21-12-2016; 350.000 đồng theo biên lai số 0001006 ngày 28-11-2017; 560.000 đồng theo biên lai số 0001007 ngày 28-11-2017; 300.000 đồng theo biên lai số 0000302 ngày 20-3-2019; 300.000 đồng theo biên lai số 0000345 ngày 02-4-2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An để thi hành án phí. Hoàn trả ông Phạm Minh X 1.080.000 đồng.

Trong trường hợp bản án 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Văn Thu