TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 138/2022/DS-ST
Ngày: 15-11-2022
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Q.**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Nguyễn Tiến D.**
2. Bà **Nguyễn T.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lưu Sử Ngọc Q** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh *tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Lâm Thúy V** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất" theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số 152/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 và Quyết Đ hoãn phiên tòa số 98/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Phạm Lê Minh V**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số 13 (số cũ 43/1B) ấp Trường P, xã Trường T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh V: Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 05, ấp Ninh B, xã Bàu N, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: Số 08 (số cũ B3/7A), ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L: Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 08 (số cũ B3/7A), ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Văn L: Ông **Nguyễn Văn T** - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Bảo Pháp (có mặt).

Địa chỉ: Số 76, đường Phạm T, Khu p, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/01/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh Phạm Lê Minh V trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng anh Phạm Lê Minh V, chị Lê Thị T nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Huy H một phần đất diện tích 110,2m^2, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 50.000.000 đồng; đến ngày 09/02/2015 thì anh V, chị Trang được Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng là phần đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì anh V có cắm hai trụ bê tông lớn giáp ranh đất của anh L và phía mặt hậu giáp đất của bà Liên, ngoài ra anh V còn cắm hai trụ bê tông nhỏ giáp đường lộ vì đất anh V nhận chuyển nhượng nằm ngay ngã tư giáp hai lộ đều 10m ngang. Do kinh tế khó khăn nên anh V đi làm ăn xa không sinh sống trên phần đất này. Ngày 06/02/2017, anh V và chị T lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung, theo văn bản thỏa thuận thì chị T đồng ý giao phần đất này cho anh V được quyền sử dụng, sau đó anh V làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 21/02/2017 thì anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 110,2m^2. Đến tháng 10/2019, khi anh V về chuẩn bị xây nhà mới biết anh L đã nhổ hai trụ bê tông mà anh V đã cắm vào năm 2014 để dời ra lộ giới, anh L đã xây trụ gạch khác lấn qua đất của anh V ngang tiền mặt 0,7m và ngang mặt hậu 1,1m x dài 24m.

Nay ra Tòa, anh V khởi kiện yêu cầu anh L có nghĩa vụ tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V quyền sử dụng đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Lê Minh V là ông Phạm Văn N trình bày:

Ông N thống nhất lời trình bày của anh V, ông N yêu cầu anh L có nghĩa vụ tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V quyền sử dụng đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, ông N không bổ sung gì thêm.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn L là bà Nguyễn Kim Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 1.160,9m^2, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng bà là Nguyễn Kim Đ và ông Trần Văn Đ chuyển nhượng cho anh L vào

ngày 11/01/2019, đến ngày 31/01/2019 thì anh L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với diện tích 1.160,9m^2. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh L phần đất này thì trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4, có hai trụ xi măng đã xây tầm thấp vào năm 2007, đến năm 2016 thì bà Đ vẫn giữ hai trụ xi măng này và bà Đ có xây thêm một trụ xi măng nằm trên đất của bà Đ, hiện tại hai trụ xi măng xây năm 2007 vẫn còn và cũng là ranh đất của anh L và anh V.

Nay anh V khởi kiện yêu cầu anh L có nghĩa vụ tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V quyền sử dụng đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thì anh L không đồng ý vì anh L không có lấn chiếm đất của anh V. Trong trường hợp anh V cần thì anh L đồng ý chuyển nhượng lại cho anh V chiều ngang mặt tiền 0,7m.

Bị đơn là anh Trần Văn L trình bày:

Anh L thống nhất lời trình bày của bà Đ, anh L không đồng ý tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V quyền sử dụng đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, anh L không bổ sung gì thêm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Văn L là Luật sư Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 1.160,9m^2, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng bà Đ và ông Đ chuyển nhượng cho anh L vào ngày 11/01/2019, đến ngày 31/01/2019 thì anh L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.160,9m^2. Khi vợ chồng bà Đ chuyển nhượng phần đất này cho anh L thì trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4, có sẵn hai trụ xi măng là ranh đất đã xây từ năm 2007 trong khi anh V mua đất vào năm 2014, anh V đã không sử dụng phần đất này từ khi mua đất, anh V không xác Đ được ranh giới đất đường đang mở. Mặt khác, cổng rào nhà bà Đ cũng đã xây từ năm 2007 kiên cố, anh V đã không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã xây hai trụ xi măng giáp ranh đất của bà Đ. Như vậy, việc anh V cho rằng anh L xây trụ bê tông lấn qua đất của anh V chiều ngang mặt tiền 0,7m là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, tại phiên tòa các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa, thực hiện đúng quy

Đ của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành đưa vụ án ra xét xử còn vi phạm về thời hạn xét xử cần khắc phục.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V yêu cầu anh L có nghĩa vụ trả lại cho anh V phần đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy Đ của pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận Đ:

[1] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Bị đơn là anh L có nơi cư trú tại nhà số 08 (số cũ B3/7A), ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và đối tượng tranh chấp là phần đất tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án là đúng theo quy Đ tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Vào năm 2014, vợ chồng anh V, chị T nhận chuyển nhượng của anh H một phần đất diện tích 110,2m^2, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; đến năm 2015 thì anh V, chị Trang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh V có cắm hai trụ bê tông lớn giáp đất các hộ liền ranh; ngày 06/02/2017, anh V và chị T lập văn bản thỏa thuận thì chị Trang đồng ý giao phần đất này cho anh V được quyền sử dụng nên ngày 21/02/2017 thì anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với diện tích 110,2m^2. Đến tháng 10/2019, khi anh V về đo đạc lại hiện trạng mới biết anh L đã nhổ hai trụ bê tông để xây trụ gạch khác lấn qua đất của anh V ngang tiền mặt 0,7m và ngang mặt hậu 1,1m x dài 24m. Nay ra Tòa, anh V khởi kiện yêu cầu anh L có nghĩa vụ tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V quyền sử dụng đất diện tích ngang mặt tiền 0,7m, không yêu cầu trả lại ngang mặt hậu 1,1m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Riêng anh L cho rằng nguồn gốc phần đất đang tranh chấp do vào năm 2019, anh nhận chuyển nhượng của cha mẹ ruột là ông Đèo, bà Đ diện tích 1.160,9m^2, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đến ngày 31/01/2019 thì anh L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với

diện tích 1.160,9m^2. Khi anh L nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4, có hai trụ xi măng làm ranh đã xây từ năm 2007 và hiện tại vẫn là ranh đất của anh L và anh V nên anh L không đồng ý tháo dỡ trụ gạch trả lại cho anh V diện tích ngang mặt tiền 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 31 tọa L tại ấp Trường X, xã Trường H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Hai bên phát sinh tranh chấp nên xác Đ đây là tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số CS03453 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Phạm Lê Minh V ngày 21/02/2017 thì phần đất anh V được quyền sử dụng có diện tích 110,2m^2, có chiều ngang mặt tiền 04m và chiều ngang mặt hậu 5,2m. Tuy nhiên, qua đo đạc hiện trạng thực tế thì phần đất của anh V đang sử dụng là phần đất trống, có chiều ngang mặt tiền 3,3m và chiều ngang mặt hậu 4,1m. Như vậy, diện tích đất của anh V còn thiếu chiều ngang mặt tiền 0,7m và còn thiếu chiều ngang mặt hậu 1,1m. Tuy nhiên, anh V không yêu cầu anh L trả lại phần chiều ngang mặt hậu 1,1m.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số CS04856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Trần Văn L ngày 31/01/2019 thì phần đất anh L được quyền sử dụng có diện tích 1.160,9m^2, có chiều ngang mặt tiền 37,6m và chiều ngang mặt hậu 40,5m+8,1m. Tuy nhiên, qua đo đạc hiện trạng thực tế thì trên đất của anh L đang sử dụng có xây một trụ bê tông bằng gạch không tô nằm trên phần đất tranh chấp anh L đang sử dụng có chiều ngang mặt tiền 37,6m+0,7m và chiều ngang mặt hậu 40,5m+8,1m+1,1m. Như vậy, diện tích đất của anh L tăng chiều ngang mặt tiền 0,7m và chiều ngang mặt hậu 1,1m.

Như vậy có căn cứ xác Đ phía bên anh L đã xây một trụ bê tông bằng gạch không tô lấn chiếm qua đất của anh V chiều ngang mặt tiền 0,7m và chiều ngang mặt hậu 0m x dài 24m nên việc anh V yêu cầu anh L có nghĩa vụ trả lại chiều ngang mặt tiền 0,7m là có căn cứ chấp nhận.

Theo biên bản Đ giá ngày 17/3/2022 thì phần đất tranh chấp 01m ngang có giá 100.000.000 đồng. Phần đất tranh chấp có (chiều ngang mặt tiền 0,7m + chiều ngang mặt hậu 0m) = 0,7m ngang/02 = 0,35m ngang x 100.000.000 đồng/01m ngang = 35.000.000 đồng.

[4] Về chi phí đo đạc, Đ giá: Anh V tự nguyện chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng, ghi nhận anh V đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh L phải chịu 5% án phí trên trị giá phần đất tranh chấp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 và Điều 221 của Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167 và Điều 203 của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu c ầu khởi kiện của anh Phạm Lê Minh V đối với anh Trần Văn L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc anh Trần Văn L có nghĩa vụ tháo dỡ trụ bê tông bằng gạch không tô chiều cao 2,1m x chiều dài 0,4m x chiều rộng 0,2m = 0,168m^3 trả lại cho anh Phạm Lê Minh V phần đất có diện tích ngang tiền mặt 0,7m và ngang mặt hậu 0m x dài 24m. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 376, dài 24m;

+ Tây giáp thửa 514 dài 24m;

+ N giáp thửa 375, dài 0m;

+ Bắc giáp đường 10m, dài 0,7m.

2. Về chi phí đo đạc, Đ giá: Anh V tự nguyện chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng, ghi nhận anh V đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh L phải chịu 1.750.000 (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả cho anh V 875.000 (Tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009625 ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp Quyết Đ được thi hành theo quy Đ 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy Đ tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- CC.THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.