

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 120/2019/DS-ST
Ngày: 15-11-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Tống Văn Kinh

2. Ông Phan Chí Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - T ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 439/2017/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2019/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 1225/6 (số cũ 19/96) Đại lộ B, Tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 1225/6 (số cũ 19/96) Đại lộ B, Tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2017), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 1239, Tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 26, Tổ 1, Khu phố D, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, chết ngày 22/01/2017.

Người thừa kế của bà C: Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 26, Tổ 1, Khu phố D, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 1239 Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Phạm Văn A, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 47/96 Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt khi tuyên án.

3.4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 21/34 Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ông Phạm Công D, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 1239 Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.6. Bà Phạm Thị Thúy Á, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 1239 Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.7. Bà Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 33/6 Ấp M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà V, ông A, bà N, ông D, bà Á, bà Đ:
Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 1239, Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/6/2018), có mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 1239, Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 1225/6 (số cũ 19/96) Đại lộ Bình Dương, Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, chết ngày 20/10/2016.

Người thừa kế của ông T:

3.9.1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1976;

3.9.2. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1977;

3.9.3. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979;

3.9.4. Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Số 1225/6 (số cũ 19/96) Đại lộ B, Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.10. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1976; vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.11. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1977; vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.12. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979; vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.13. Bà Dương Thị T, sinh năm 1979; vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 1225/6 (số cũ 19/96) Đại lộ B, Tổ A, Khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Ngọc A là chủ sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 703m² thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số N 463132, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00098/QSDĐ/TBH, do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Trần Ngọc A ngày 30/7/1999. Nguồn gốc đất là do bà A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M từ năm 1974. Ông Phạm Ngọc L là con của bà Lê Thị H (bà H chết năm 2005) là người quản lý sử dụng phần đất giáp ranh đất của bà A. Quá trình sử dụng đất ông L đã lấn sang đất của bà A với diện tích theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 125m² được thể hiện qua 02 phần, phần thứ nhất có diện tích 31,2m² và phần thứ hai có diện tích 92,9m². Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu ông Phạm Ngọc L là người thừa kế của bà H phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho bà Trần Ngọc A.

Theo đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông Phạm Ngọc L là người đang quản lý sử dụng phần đất diện tích 2.259m² (chỉnh lý biến động ngày 22/02/2005, diện tích còn lại là 2.138,5m²) thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số N 463413, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00118/QSDĐ/TBH, do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lê Thị H (mẹ ruột của ông) ngày 30/7/1999, bà H chết năm 2005, di sản thừa kế của bà Lê Thị H để lại chưa chia, những người thừa kế của bà H (các anh em trong gia đình ông L) thỏa thuận tạm thời để cho ông L quản lý sử dụng. Phần đất của bà H có 02 cạnh giáp ranh với đất của bà A, quá trình sử dụng bà A đã lấn chiếm đất của bà H. Qua đo đạc thực tế, ông L xác định phần diện tích đất 125m² bà A đang tranh chấp chính là diện tích đất gia đình ông bị thiếu. Vì vậy, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông Phạm Ngọc L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hai phần đất có tổng diện tích 125m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người thừa kế của ông Nguyễn Văn T gồm ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Ngọc H, trình bày: Thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn không bổ sung gì thêm, ông N, ông D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T: Thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn không bổ sung gì thêm, bà T có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Ngọc L, hiện bà đang sinh sống tại căn nhà do mẹ chồng bà là bà Lê Thị H chết để lại, việc các bên tranh chấp bà không có ý kiến, bà H có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc A không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Ngọc L.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phần đất diện tích 125m² tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 125m² bà A đang tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)" theo quy định tại 166 của Luật Đất đai.

[1.2] *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Thành D, bà Trần Ngọc A, bà Dương Thị T, bà Nguyễn Thị H vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung tranh chấp: Bà Trần Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Ngọc L là người thừa kế của bà Lê Thị H trả lại diện tích đất 125m². Bị đơn ông Phạm Ngọc L có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần đất diện tích 125m² thuộc quyền sử dụng của những người thừa kế của bà Lê Thị H.

[2.1] Xét, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: Theo bà A và ông L tranh chấp phần đất diện tích 125m². Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 30/7/1999, hộ bà Trần Ngọc A và hộ bà Lê Thị H (mẹ ông L) được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Hộ bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 703m² thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại phường T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số N 463132, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00098/QSDĐ/TBH. Hộ bà Lê Thị H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 2.259m² (chỉnh lý biến động ngày 22/02/2005, diện tích còn lại là 2.138,5m²) thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 03, tọa

lạc tại phường T (nay là phường H), thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận QSDĐ số N 463413, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00118/QSDĐ/TBH. Như vậy, về thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà A và hộ bà H là cùng một ngày, theo diện cấp đại trà. Do đó, không thực hiện thủ tục ký liên ranh giữa các hộ sử dụng đất.

[2.2] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện vào ngày 23/01/2018 thể hiện: Phần diện tích bà Nguyễn Ngọc H (đại diện bà A) hướng dẫn ranh là 648,2m² (trong đó bao gồm 125m² đất tranh chấp). Phần diện tích ông Phạm Ngọc L chỉ ranh là 2.199,5m² (trong đó bao gồm 125m² đất tranh chấp). So sánh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lê Thị H năm 1999 và đo đạc thực tế thì diện tích đất ông L (con bà H) đang quản lý sử dụng tăng lên 61m². So sánh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Ngọc A thì diện tích bị thiếu so với thực tế là 54,8m². Tại biên bản xác minh ngày 13/11/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và bà A đều được cấp năm 1999 theo diện đại trà, scan từ bản đồ giấy nên không thể hiện kích thước các cạnh, tại thời điểm cấp đất không có bản đồ file số nên không thể cung cấp số liệu các cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Tòa án đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương đối chiếu giấy chứng nhận nhưng Văn phòng đăng ký đất đai không thể thực hiện được vì không có tọa độ, chiều dài cạnh thửa đất. Như vậy, không thể xác định được vị trí phần diện tích đất tăng lên của hộ bà Lê Thị H là ở vị trí nào, và diện tích đất bị thiếu của hộ bà Trần Ngọc A là ở vị trí nào. Do đó không xác định được nguyên nhân tăng và giảm diện tích của đất bà H và bà A.

[2.3] Xét quá trình sử dụng đất:

[2.3.1] Theo bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện phần đất tranh chấp diện tích 32,1m², trên phần đất này nguyên đơn có trồng 01 cây khế khoảng 20 năm tuổi, 01 cây măng cầu 01 năm tuổi. Ngoài ra, tại ranh đất đã có hàng rào B40 do gia đình bà A rào trước khi bà H chết. Ông L cho rằng diện tích đất 32,1m² thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh cho việc đã quản lý sử dụng phần đất này và khi bà A trồng cây, làm hàng rào gia đình ông L cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Như vậy, có cơ sở xác định phần diện tích đất 32,1m² đã được bà A quản lý sử dụng ổn định cách nay hơn 20 năm và gia đình ông L không tranh chấp. Bên cạnh đó hình thể tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A và bà H có cạnh hướng Tây của bà Lê Thị H và cạnh hướng Đông của bà Trần Ngọc A là 01 đường thẳng, phù hợp sự hướng dẫn ranh của bà A tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện.

[2.3.2] Đối với phần đất diện tích đất 92,9m² trên phần đất này bà A có trồng 01 cây mít trên 20 năm tuổi, 01 cây bưởi trên 15 năm tuổi, 01 cây dừa hơn 04 năm tuổi. Ông L cho rằng phần diện tích đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông nhưng không có chứng cứ gì chứng minh gia đình ông đã quản lý sử dụng phần đất này. Ngoài ra, theo hình thể tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị H và hộ bà Trần Ngọc A thì phần giáp ranh

cạnh hướng Bắc của đất bà A và cạnh hướng Nam đất của bà H là đường thẳng, không phải là những đoạn góc cạnh như ông L đã chỉ ranh. Đối chiếu bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện và giấy chứng nhận đã cấp cho hộ bà Lê Thị H và hộ bà Trần Ngọc A thì hình thể do bà A hướng dẫn cơ quan chuyên môn đo vẽ là phù hợp với quá trình sử dụng đất của các bên đương sự.

Từ phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích $125m^2$, gồm 02 phần ($32,1m^2 + 92,9m^2$).

Như vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận diện tích $125m^2$ thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn.

Tại Tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng số tiền do đặc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.953.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự, 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: Ông Phạm Ngọc L là hộ nghèo thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) đối với bị đơn ông Phạm Ngọc L.

Bà Trần Ngọc A được quyền quản lý sử dụng diện tích đất $125m^2$, gồm 02 phần ($32,1m^2 + 92,9m^2$), Có sơ đồ kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Ngọc L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) đối với nguyên đơn bà Trần Ngọc A.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Ngọc L phải nộp số tiền 4.953.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Trần Ngọc A do bà A đã nộp tạm ứng trước đây.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Trần Ngọc A là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí. Ông Phạm Ngọc L thuộc hộ nghèo nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- CCTHADS Tp. T;
- Đương sự;
- Lưu: HSA, VT.

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

Võ Thị Thu Thảo