TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 88/2018/DS - ST
Ngày: 18 - 10 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phương

2. Ông Đinh Hữu Cải

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phú là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 18 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2018/TLST- DS ngày 16 tháng 4 năm 2018 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2018/QĐXX- ST ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn*:* Anh Trần Quốc C, sinh năm 1993; trú tại: Tổ 1, ấp 2, xã S, huyện T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Anh Trần Văn H, sinh năm 1977; trú tại: Tổ 12, ấp 4, xã S, huyện T, tỉnh N.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1959, trú tại: Tổ 8, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh N.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1957, trú tại: Tổ 8, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh N.

2. Ông Phan Thanh Y, sinh năm 1972, trú tại: Tổ 8, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh N.

Các bên đương sự có mặt tại phiên Tòa, ông Y có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12-4-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Quốc C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn H trình bày:*

Anh Trần Quốc C có một phần đất tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N, diện tích 161,40m^2, chiều ngang 5m, chiều dài 32,28m, thửa đất số 1496, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00920, do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 18/4/2014 do anh Trần Quốc C đứng tên. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường 795, hướng Tây giáp ông Phan Thanh T, hướng Nam giáp ông Phan Thanh Y, hướng Bắc giáp ông Nguyễn Xuân H, nguồn gốc đất do anh C nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Hương G.

Vào năm 2014 khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông chưa xây hàng rào. Đến tháng 3/2015 ông H xây hàng rào nhưng không thông báo với anh và có xây lấn đất của anh ở mặt hậu chiều ngang 5cm. Đến tháng 6/2017 ông H phá hàng rào trả lại đất cho anh nhưng phần đất giáp đường 795 xây lấn qua ranh đất của anh chiều ngang 14cm x dài 32,28m.

Nay đã có sơ đồ đo đạc mới, theo chuẩn xác thì ông H, bà Ý đã được cấp mới, riêng phần đất của anh thì đã có sơ đồ cấp mới nhưng anh chưa làm thủ tục, anh yêu cầu ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý trả lại phần đất cho anh diện tích lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc trong vụ án. Yêu cầu trả lại đất không nhận tiền.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2018 của bị đơn ông Nguyễn Xuân H và trong quá trình giải quyết vụ án ông H trình bày:

Năm 2013 ông có mua một phần đất của anh Lê Đình L với diện tích 160m^2, chiều ngang mặt trước là 6m, chiều ngang mặt sau là 6m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi ông làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì địa chính đo chiều ngang mặt trước là 6,09m, chiều ngang mặt sau vẫn giữ nguyên là 6m. Ông thừa nhận thực tế đất của ông chiều ngang mặt trước có thừa 10 phân, chiều ngang mặt sau đủ.

Nên diện tích có lấn qua của anh C chỉ là hình tam giác, diện tích khoảng hơn 2m^2. Nay ông không đồng ý trả lại đất cho anh C vì hiện tại thì đất ai cũng thừa nên giữ nguyên hiện trạng đất như hiện tại.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- ***Bà Đỗ Thị Ý trình bày:*** Bà Ý thống nhất theo lời trình bày của ông H (chồng bà Ý), không có ý kiến gì khác.

Theo anh Phan Thanh Y trình bày:

Nội dung khởi kiện của anh C đối với ông H, bà Ý thì anh không biết, khi nhận thông báo thụ lý vụ án của Tòa mới biết. Nay anh Y có ý kiến trình bày là chỗ làng xóm với nhau nên dung hòa, thực ra khi anh làm hàng rào tạm thì có chừa ra 20 cm chiều ngang để sau khi làm kiên cố lại hàng rào cho thoải mái, nhưng khi Nhà nước đo đạc cấp lại sổ đất mới thì đo theo thực tế ranh hiện trạng. Nếu tính từ nguồn gốc mua đất từ trước thì đất của anh C bị thiếu do ông H có lấn sang mặt tiền

đất anh C, nhưng anh Y đồng ý theo ranh hiện trạng đo đạc của Tòa án thì đất của anh C cũng đủ chiều ngang 5m còn lại là đất của anh Y.

* Tại Tòa vị Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết đến khi xét xử thẩm phán, HĐXX, thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng có căn cứ theo quy định của pháp luật về việc tống đạt cho các đương sự cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng và trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 3; Điều 203 Luật đất đai và 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, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Trần Quốc C đối với ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý.

Buộc ông H, bà Ý giao trả cho anh C diện tích đất là 4m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An.

Các đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Phan Thanh Y vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Anh Trần Quốc C khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý. Yêu cầu ông H và bà Ý trả loại phần diện tích đất lấn sang đất anh C chiều ngang là 0,25m x chiều dài 28,84m, diện tích lấn chiếm là 4m^2.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất nguyên đơn anh C đang tranh chấp và đất của ông H, bà Ý là giáp ranh với nhau, anh C cho rằng bị đơn ông H, bà Ý trong quá trình sử dụng lấn chiếm sang đất của anh C nên phát sinh tranh chấp. Theo ông H, bà Ý thì phần đất trên ông, bà sử dụng ổn định từ khi mua vào năm 2013 đến nay, thực tế thì khi mua đất chiều ngang là 6m nhưng chủ đất đo cho thêm 0,3m đất ngang nên thực tế sử dụng là 6,3m chiều ngang, từ khi mua sử dụng ổn định đến năm 2017 mới làm thủ tục chuyển nhượng theo sơ đồ đo đạc mới nhất diện tích được cấp 191,6m^2, chiều ngang mặt tiền được sử dụng 6,09m, chiều ngang mặt hậu là 5,85m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh đã cấp cho ông H, bà Ý ngày 19/4/2017. Ông H, bà Ý cũng thừa nhận hiện trạng phần đất đang

sử dụng có lấn sang đất của anh C khoảng 2m^2 nhưng đất của anh C theo đo đạc thì chiều ngang và diện tích đất vẫn thừa nên ông H, bà Ý không đồng ý trả lại phần diện tích lấn chiếm cũng như không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh C.

Theo sơ đồ đo đạc đất sử dụng ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An thì phần đất tranh chấp có diện tích là 4m^2, theo ranh bản đồ địa chính thể hiện trong sơ đồ đất thì diện tích đất tranh chấp hiện ông H, bà Ý đang sử dụng. Hiện tại đất của ông H, bà Ý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/11/2017 theo bản đồ địa chính năm 2013, ông H, bà Ý cũng thừa nhận đất của ông, bà cấp vào năm 2017 là đúng theo diện tích, chiều ngang, chiều dài trong khi đất của anh C còn giấy cũ, hiện đã đi đăng ký theo bản đồ địa chính năm 2013. Như vậy, ranh đất theo bản đồ địa chính được cấp cho ông H, bà Ý là đúng và ông H, bà Ý có lấn sang đất anh C diện tích 4m^2 (diện tích là hình tam giác có chiều ngang tại ranh cấp giấy chứng nhận là 0,25m, dài hết đất tại vị trí ranh đất giữa ông H, bà Ý và anh C theo bản đồ địa chính năm 2013). Cũng theo bản đồ địa chính năm 2013 thì ranh đất giữa anh C và anh Y lại trùng với ranh đất bản đồ địa chính đo năm 2013, diện tích đất cấp mới cho anh C là đúng theo ranh bản đồ địa chính nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C là phù hợp.

Hiện tại phần đất tranh chấp ông H, bà Ý đang kéo rào B40 và các trụ rào bằng xi măng, phần này di dời được nên ông H, bà Ý phải tự di dời hàng rào cùng các trụ rào trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho anh C là phù hợp.

[3] Về án phí và các khoản chi phí khác:

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

Ông H, bà Ý phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí thẩm định, đo đạc các phần đất, tại Tòa anh C và anh H đại diện ủy quyền của anh C thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như xét xử tại Tòa các bên không tự thỏa thuận được về chi phí này. Yêu cầu của anh C được Hội đồng xét xử chấp nhận nên toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc các phần đất nêu trên thì ông H, bà Ý phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 100, 166 và 203 Luật Đất đai; Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Trần Quốc C đối với ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý.

Buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý trả lại cho anh Trần Quốc C phần đất có diện tích 4m^2, có ba cạnh: Hướng Đông giáp đường nhựa 795 dài 0,25m, hướng Tây giáp đất ông Phan Thanh T dài 0m; hướng Nam giáp đất anh Trần Quốc C dài 28,86m + 3m; hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý dài 28,84m + 3m.

Buộc ông H, bà Ý tự tháo dỡ, di dời hàng rào B40 và trụ bê tông trên đất trả lại diện tích đất cho anh C 4m^2 theo tứ cận nêu trên.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý phải chịu án phí sơ thẩm dân sự là 408.000 (bốn trăm lẻ tám ngàn) đồng.

Anh Trần Quốc C không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu hoàn trả tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp 150.000 đồng tại biên lai thu số 0025393 ngày 16/4/2018. Anh C được nhận lại số tiền trên.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị Ý phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng, số tiền này giao lại cho anh Trần Quốc C.

"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 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. Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
-Đương sự;
-Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- THA Dân sự huyện Tân Châu
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.

Cái Thị Minh Tâm

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cái Thị Minh Tâm