

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày: 28 - 10 - 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 XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Kim Tân

Ông Hồ Phi Công

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Tuấn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021, Thông báo về việc dời thời gian mở phiên tòa số 238/TB-TA ngày 15 tháng 7 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 287/TB-TA ngày 12 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Tuyết H, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.

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

1. Anh Trần Văn Y- sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.

2. Anh Trần Văn T – sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện L, Đồng Nai.

3. Anh Trần Văn Q – sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện L, Đồng Nai.

4. Chị Trần Thị H – sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.

5. Anh Trần Văn P – sinh năm 1994 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
Anh Trần Văn Y, anh Trần Văn T, anh Trần Văn Q, chị Trần Thị H và anh Trần Văn P ủy quyền cho bà Lê Thị T đại diện tham gia tố tụng.
6. Anh Bùi Thiên Â – sinh năm 1991 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
7. Chị Bùi Thị Hồng Â – sinh năm 1993 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
8. Chị Bùi Thị Minh Â – sinh năm 1995 (có mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
9. Chị Bùi Thị Hoài Â – sinh năm 1997 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
10. Chị Bùi Thị Hoàng Â – sinh năm 1999 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện L, Đồng Nai.
- *Người làm chứng:*
1. Ông Phan Tấn N – sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 8, Thôn 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.
2. Ông Nghiêm Xuân T – sinh năm 1954 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu 4, thị trấn G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Thửa đất diện tích 258 m² thuộc thửa số 1003 tờ bản đồ số 07 xã M (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1003) của gia đình bà T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 392432 ngày 20/7/1997 đứng tên hộ Trần Văn H (chồng của bà T – chết ngày 06/01/2009). Bà Đinh Thị Tuyết H là chủ sử dụng thửa đất số 1004 tờ bản đồ số 07 xã M giáp với thửa đất số 1003 của bà T. Ngày 21/9/2019, bà H tiến hành xây một đoạn tường gạch trên ranh đất giữa hai bên và đã lấn chiếm 0,5 m² đất của bà T. Nay, bà T yêu cầu bà H phải trả lại cho bà T phần đất lấn chiếm có diện tích 0,5 m² được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5-2) thể hiện tại Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L đo vẽ, ký xác nhận ngày 17/12/2020.

Bị đơn bà Đinh Thị Tuyết H trình bày: Diện tích 488 m² thuộc thửa số 1004 tờ bản đồ số 7 xã M thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Xuân Lộc cấp vào năm 2005 đứng tên hộ bà Đinh Thị Tuyết H. Nguồn gốc đất bà H nhận chuyển nhượng của ông Phan Tấn N vào năm 1993. Khi ông N chuyển nhượng thửa đất này cho gia đình bà H thì trên đất có sẵn 01 căn nhà gỗ, gia đình bà H về ở trên căn nhà gỗ này, còn thửa đất giáp ranh của bà T vẫn còn là đất trống, chưa xây dựng căn nhà gạch như hiện nay. Năm 1994, bà H làm sân xi măng, trên ranh giới giáp với đất bà T thì bà H xây bằng hàng gạch cao hơn nền sân 10 cm. Năm 2003, bà T xây căn nhà gạch và làm sân xi măng trước nhà, trên ranh giới đất bà T cũng xây

gạch cao hơn nền sân khoảng 10cm áp sát với hàng gạch trên ranh giới đất của bà H. Năm 2019, bà H xây dựng bức tường cao 3m dài 5m trên ranh đất ngăn cách sân của hai bên, bức tường này được bà H xây chồng lên hàng gạch cũ trước đây chứ không thay đổi gì về vị trí, nên bà H xác định không xây bờ tường lấn qua đất bà T như lời bà T trình bày. Còn sân xi măng của bà T trước đây thì bà T đã đổ đất lên cao khoảng 0,5 m lấp đầy nền sân trước đây. Nay, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía quyền lợi của bà Lê Thị T gồm anh Trần Văn Y, anh Trần Văn T, anh Trần Văn Q, chị Trần Thị H và anh Trần Văn P trình bày thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà T trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía quyền lợi của bà Đinh Thị Tuyết H gồm anh Bùi Thiên Ân, chị Bùi Thị Hồng Ân, chị Bùi Thị Minh Ân, chị Bùi Thị Hoài Ân và chị Bùi Thị Hoàng Ân thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà H trong vụ án.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự về cơ bản đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T vì yêu cầu khởi kiện của bà không có cơ sở. Căn cứ lời trình bày của bà H và bà T về diễn biến sử dụng, xác lập ranh giới đất trên thực tế, đồng thời đối chiếu với ranh giới đất được cấp theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy bức tường do bà H xây dựng không lấn chiếm đất của bà T.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Diện tích đất 258 m² thuộc thửa số 1003 tờ bản đồ số 07 xã M (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1003) của gia đình bà T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 392432 ngày 20/7/1997 đứng tên hộ Trần Văn H (chồng của bà T – chết ngày 06/01/2009). Diện tích đất 488 m² thuộc thửa số 1004 tờ bản đồ số 7 xã M được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 056219 ngày 09/9/2005 đứng tên hộ bà Đinh Thị Tuyết H (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1004). Thửa đất số 1003 nay được đo mới thành một phần thửa 279, thửa đất số 1004 nay được đo mới thành một phần thửa số 294 cùng tờ bản đồ số 15 xã M được đo vẽ vào năm 2012. Tuy nhiên, hai thửa đất trên chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nền bản đồ địa chính mới. Hiện nay ranh giới thực tế của hai thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới trên giấy chứng nhận đã cấp. Căn cứ quy định tại Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ

Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính thì thông tin pháp lý về thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận đã cấp.

[2] Theo bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L đo vẽ, ký xác nhận ngày 17/12/2020 thì bà T đang sử dụng diện tích đất 66,8 m² được giới hạn bởi các mốc (m, 2, 3, n, d, c – m) và diện tích đất 0,5 m² đang tranh chấp được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5 -2) thuộc thửa đất số 1004 được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà H.

Trên thực trạng sử dụng đất, mốc m đã được bà T và bà H chỉ dẫn đo đạc thống nhất xác định là điểm đầu, mốc n là điểm cuối của cạnh dọc thửa đất số 1003 của bà T (phía giáp đất bà Hoa). Ranh giới đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho gia đình bà T và bà H là đường thẳng, nên đường thẳng nối hai mốc m đầu thửa đất và mốc n ở cuối thửa đất được xác định là đường ranh giới đất thực tế sử dụng giữa bà T và bà H là có căn cứ. Bức tường nối từ mốc số 2 đến mốc số 3 do bà H xây dựng thể hiện trên bản đồ là nằm trùng trên đường thẳng nối hai mốc m và n được xác định là ranh giới đất giữa hai bên như nhận định trên. Như vậy, căn cứ vào ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng ranh giới đất giữa hai bên trên thực địa, cho thấy bức tường bà H xây dựng thuộc đất của bà H, không lấn chiếm sang thửa đất số 1003 của bà T. Do đó, bác yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà H trả lại 0.5 m² đất lấn chiếm.

[3] Về chi phí hợp đồng đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà T đã nộp tạm ứng chi phí hợp đồng đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 2.728.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận, nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí hợp đồng đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ mà bà T đã nộp nêu trên.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận, nên bà Thuỳên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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; Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà Đinh Thị Tuyết H phải trả lại cho bà Lê Thị T phần đất lấn chiếm có diện tích 0,5 m² được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5- 2) thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

(Hợp đồng số 2924/2020- Số TLHD 5377/2020) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L đo vẽ, ký xác nhận ngày 17/12/2020.

2. Về chi phí hợp đồng đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị T phải chịu chi phí hợp đồng đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 2.728.000 đồng (*hai triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng*).

3. Về án phí: Bà Lê Thị T phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị T đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0009060 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được tính trừ vào án phí.

Trởông hộip baùn àùn, quyềát ñònñ ñöôic thi haønh theo quy ñònñ taïi Ñieàu 2 Luaät thi haønh àùn dân sôï thì ngöôøi ñöôic thi haønh àùn dân sôï, ngöôøi phaùu thi haønh àùn dân sôï coù quyềàn thoûa thuaän thi haønh àùn, quyềàn yeâu caàu thi haønh àùn, töï nguyềän thi haønh àùn hoaëc bò cöôõng cheá thi haønh àùn theo caùc Ñieàu 6, 7, 9 Luaät thi haønh àùn dân sôï; Thôøi hieäu thi haønh baùn àùn ñöôic thöïc hieän theo quy ñònñ taïi Ñieàu 30 Luaät thi haønh àùn dân sôï.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh Bùi Thiên Ân, chị Bùi Thị Hồng Ân, chị Bùi Thị Hoài Ân, chị Bùi Thị Hoàng Ân được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nguyệt