

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 48/2023/DS-ST

Ngày: 31/5/2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Ánh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích Liễu.

2. Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Ngọc Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:* Ông Phan Thanh Nhã – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐST-DS, ngày 11/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1966

Bà Mai Thanh Phương L, sinh năm 1968

Trú tại: Số 132, Ô 3, đường số 38, ấp Trường L, xã Trường Đông, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L: Anh Lê Mạnh H, sinh năm 1988. Trú tại: Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Bích Ng, sinh năm 1983.

Trú tại: Số 132, Ô 3, đường số 38, ấp Trường Lưu, xã Trường Đông, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền anh H trình bày:**

Năm 2016, ông V, bà L có mua phần đất diện tích 333,7m², thửa số 2, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Trường Ph, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngày 25/8/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Phương L, theo sổ vào sổ cấp GCN: CS04639.

Ngày 09/5/2022 chị Ng xây nhà lấn qua ranh đất của ông bà, diện tích khoản 06m², giá trị khoản 60.000.000 đồng.

Nay Ông V, bà L yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Ng trả lại diện tích đất lấn chiếm.

****Bị đơn chị Phạm Thị Bích Ng trình bày ngày 04/8/2022 và trong các phiên làm việc:***

Nguyên chị được cha là ông Phạm Văn Qu, sinh năm 1951 và mẹ tên Trần Thị Ng, sinh năm 1955 tặng cho 01 phần đất diện tích 556m², tờ bản đồ số 19, thửa 571, tọa lạc tại ấp Trường Phú, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngày 29/4/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị Bích Ng, theo sổ vào sổ cấp GCN: CS14213.

Khi chị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thuê công ty đo đạc, có xác định ranh đất, ông V có ký tứ cận, ngày 24/5/2022 chị bắt đầu xây nhà, đang đổ trụ xi măng thì ông V ngăn cản, ông nộp đơn khởi kiện và yêu cầu xã Trường Đông ngăn chặn không cho tiếp tục xây dựng, hiện chị đang ngưng công trình xây dựng.

Về việc ông V, bà L khởi kiện trình bày chị lấn chiếm đất là không đúng, vì chị đang xây trụ chưa kéo lưới hàng rào, trước đây hàng rào lưới của gia đình chị xây, vừa tháo lưới để xây trụ thì bị ngăn cản, chị chưa làm công trình gì khác, cũng không có lấn chiếm đất của ông V, bà L. Nay ông V, bà L khởi kiện buộc chị trả lại diện tích đất lấn chiếm diện tích 06m², chị không đồng ý.

Do ông V, bà L ngăn cản nên đã gây thiệt hại cho chị, yêu cầu ông V, bà L phải bồi thường những tài sản gồm: chi phí xây hàng rào, chi phí công thợ tháo dỡ tại thời điểm ông V ngăn cản, chi phí thuê người ngủ bảo quản vật tư, thiệt hại do cột bê tông hư hỏng vì đã ngưng làm công trình, vật tư đã để lâu hư hỏng, ... tổng chi phí khoản 50.000.000 đồng.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 170, 203 Luật Đất đai và 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, đề nghị hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Phương L đối với chị Phạm Thị Bích Ng.

Về án phí: tính án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận

định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh H theo quy định tại các Điều 227 và Điều 233, 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án: vợ chồng ông V, bà L và chị Ng là hàng xóm, có sở hữu phần đất liền kề với nhau.

Năm 2016, ông V, bà L có mua phần đất diện tích $333,7m^2$, thửa số 2, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Trường Ph, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngày 25/8/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Phương L, theo sổ vào sổ cấp GCN: CS04639. Chị Ng được cha tên Phạm Văn Qu, sinh năm 1951 và mẹ tên Trần Thị Ng, sinh năm 1955 tặng cho 01 phần đất diện tích $556m^2$, tờ bản đồ số 19, thửa 571, tọa lạc tại ấp Trường Ph, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngày 29/4/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị Bích Ng, theo sổ vào sổ cấp GCN: CS14213.

Ông V, bà L trình bày do chị Ng tiến hành xây dựng nhà đã lấn qua phần đất nhà ông bà diện tích khoảng $06m^2$, giá trị khoảng 60.000.000 đồng. Ông V, bà L yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Ng trả lại diện tích đất lấn chiếm. Chị Ng không đồng ý.

Theo biên bản đo đạc, thẩm định giá ngày 13/10/2022 xác định:

Phần đất ông V, bà L đang sử dụng thực tế là $338,7m^2$, dư $5m^2$ so với diện tích được cấp là $333,7m^2$. Phần đất chị Ng sử dụng thực tế là $560,8m^2$ (trong đó chị Ng sử dụng lấn diện tích đường đất 10m: là $11,6m^2$), diện tích còn lại của chị Ng là $549,2m^2$, giảm $6,8m^2$ so với diện tích được cấp là $556m^2$.

Phần đất tranh chấp hiện chị Ng đang quản lý sử dụng, là hàng rào liền kề phần đất của ông V, bà L có diện tích $5,2m^2$, có tứ cận:

Phía Bắc giáp lộ diện tích ngang dài 0,14m;

Phía Nam giáp hẻm 4m diện tích dài 0,20m;

Phía Đông giáp đất ông V dài 29,91m;

Phía Tây giáp đất chị Ng dài 29,93m.

Giá trị đất tranh chấp là: $8.334.000 \text{ đồng}/m^2 \times 5,2m^2 = 43.336.800 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy diện tích sử dụng thực tế của chị Ng giảm $6,8m^2$, diện tích đất của ông V, bà L tăng $5m^2$, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L đối với chị Ng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do ông V, bà L ngăn cản nên đã gây thiệt hại cho chị Ng, chị yêu cầu ông V, bà L phải bồi thường những tài sản gồm: chi phí xây hàng rào, chi phí công thợ tháo dỡ tại thời điểm ông V ngăn cản, chi phí ngủ bảo quản vật tư, thiệt hại do cột bê tông đã ngưng làm công trình, vật tư đã để lâu hư hỏng, ... tổng chi phí khoảng 50.000.000 đồng. Chị Ng có trình bày nhưng không cung cấp chứng cứ về những thiệt hại cụ thể, không nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết nên tòa án không xem xét. Chị Ng có quyền khởi kiện vụ án khác.

[3] Về chi phí thẩm định giá: ông V, bà L phải chịu 26.680.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Chị Ng không phải chịu án phí.

Ông V, bà L phải chịu 2.167.000 đồng.

[5] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào **Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 170, 203 Luật Đất đai** và 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Phương L đối với chị Phạm Thị Bích Ng về yêu cầu chị Ng trả diện tích đất lấn chiếm.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Về chi phí thẩm định giá: ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Ph L phải chịu 26.680.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Phạm Thị Bích Ng không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Quang V, bà Mai Thanh Phương L phải chịu 2.167.000 đồng, ông bà được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020903, ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành. Ông V, bà L còn phải nộp 1.867.000 đồng.

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 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 dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho ông V, bà L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ. Chị Ng được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Dương Thị Ánh Nhung