

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 10-01-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thảo;

2. Ông Nguyễn Thanh Cần.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21 tháng 12 năm 2022 và ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 60/2022/TB-TA ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà 215, tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Minh Ph, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 216, tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

3.1 Bà Trương Thị Kh, sinh năm 1968; có mặt.

3.2 Ông Trương Hữu T, sinh năm 1988; có mặt.

3.3 Bà Trương Kim H, sinh năm 1991; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4 Bà Trương Thị Thùy Tr, sinh năm 1994; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5 Bà Huỳnh Kim Ng, sinh năm 1933; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 216, tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

3.6 Ông Huỳnh Tấn Ngh, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 215, tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trương Văn T1, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.2 Ông Trương Văn T2, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.3 Ông Trương Minh H1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ 4, khu phố C, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2020, bổ sung đơn khởi kiện ngày 24/12/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/6/2022; các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Y trình bày:

Ngày 10/8/2010, bà Trương Thị Y được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00159 đối với diện tích đất 1.230m² thuộc thửa đất 228, tờ bản đồ số 2 tại khu phố Cây Chàm, phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là do bà Y được thừa kế của cha mẹ từ năm 2009. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y không có đo đạc thực tế. Cạnh hướng Nam thửa đất số 228 của bà Y giáp ranh với thửa đất số 276 của gia đình ông Trương Minh Ph. Trên thực tế hai thửa đất 228 và 276 không có gì làm ranh từ xưa tới nay. Gia đình bà Y sinh sống trên thửa đất này từ sau năm 1975.

Ngày 21/10/2020, ông Trương Minh Ph tự ý chôn 03 trụ xi măng lấn qua đất của bà Y với diện tích đo đạc thực tế là 105,8m². Ông Ph cho rằng diện tích này thuộc thửa đất số 276 của gia đình ông. Bà Y không đồng ý với ý kiến của ông Ph nên đã gửi đơn lên UBND phường Thanh Phước yêu cầu hòa giải tranh chấp đất với ông Ph nhưng không thành. Do đó, bà Y đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Trương Minh Ph trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 105,8m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 tại khu phố Cây Chàm, phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận như sau: hướng Đông

giáp thửa đất số 227; hướng Tây giáp thửa 229; hướng Nam giáp thửa đất số 276 của ông Ph; hướng Bắc giáp phần còn lại của đất số thửa 228.

Bị đơn ông Trương Minh Ph trình bày:

Ngày 23/8/1999, UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01081 QSDĐ/TU cho hộ ông Trương Minh Ph bao gồm nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 276, tờ bản đồ số 2 với diện tích đất 1.974m² tại khu phố Cây Chàm, phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên. Đến năm 2015, ông Ph đã tiến hành thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/02/2015, UBND thị xã Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số vào sổ CH 01269 công nhận cho hộ ông Trương Minh Ph được quyền sử dụng diện tích đất 1.974m² thuộc thửa đất 276, tờ bản đồ số 02. Nguồn gốc đất là do ông Ph được thừa kế của cha mẹ ông từ năm 1989. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, sau này cấp đổi thì cũng không có đo đạc thực tế. Giáp ranh với thửa đất 276 là thửa đất 228 của bà Trương Thị Y. Nguồn gốc của thửa đất 228 là do bà Y được thừa kế từ cha mẹ là ông Trương Văn S và bà Huỳnh Thị X. Gia đình ông Ph sinh sống trên thửa đất này từ sau năm 1975. Ranh giới của hai thửa đất được xác định bởi cây dúi, bụi tầm vòng (do cha ông Ph là ông Trương Văn Qu (đã chết năm 1990) trồng trên 30 năm) và hàng xương rồng. Hiện nay, cây dúi và hàng xương rồng không còn. Cây dúi thì gia đình bà Y mua bán, còn hàng xương rồng bà Y đã chặt đốt. Do đó, hiện nay ranh giới giữa hai thửa đất được xác định bởi bụi tầm vòng. Sau khi bà Y chặt đốt bụi xương rồng nên giữa hai bên cũng nhiều lần lời qua tiếng lại, để bảo vệ đất cũng như để xác định ranh giới của hai thửa đất 228 (của bà Y) và thửa đất 276 (của gia đình ông Ph) nên ông Ph đã chôn 02 trụ xi măng tại vị trí cây dúi mà gia đình bà Y đã mua bán thì lúc này mới phát sinh tranh chấp, còn từ trước đó hoàn toàn không có mâu thuẫn hay tranh chấp gì về ranh giới của hai thửa đất nêu trên. Ngoài bụi tầm vòng nằm trên phần đất tranh chấp thì còn có 02 bụi tầm vòng kế bên để làm ranh giới. Ông Ph xác định gia đình ông Ph không lấn đất của bà Y. Do đó, ông Ph không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kh, ông Trương Hữu T, bà Trương Kim H, bà Trương Thị Thùy Tr và bà Huỳnh Kim Ng thống nhất trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Ph về nguồn gốc đất và ranh giới của hai thửa đất số 228 và 276. Gia đình ông Ph hoàn toàn không có lấn đất của bà Y. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Ngh trình bày: Ông Nghĩ là chồng của bà Y. Ông Ngh thống nhất với phần trình bày của bà Y về nguồn gốc đất và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Y. Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Y.

Người làm chứng ông Trương Văn T1 trình bày:

Ông T1 là hàng xóm của bà Y và ông Ph. Ông T1 sinh sống tại địa phương từ năm 1975 cho đến nay. Quyền sử dụng đất của ông T1 nằm cạnh hướng Đông của thửa đất số 288 của bà Y và thửa 276 ông Ph. Nguồn gốc đất của bà Y và ông Ph là của cha mẹ để lại. Trước đây giữa hai thửa đất 288 và 276 có hàng xương rồng làm ranh, hiện tại hàng xương rồng không còn, ai là người dỡ bỏ thì ông T1 không biết. Trước đây, khi còn hàng xương rồng thì từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 228 do bà Y sử dụng, còn phần đất từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 276 do ông Ph sử dụng. Ông T1 không biết phần đất đang tranh chấp ai là người sử dụng.

Người làm chứng ông Trương Văn T2 trình bày:

Ông T2 là hàng xóm của bà Y và ông Ph. Ông T2 sinh sống tại địa phương từ năm 1978 cho đến nay. Nguồn gốc đất của bà Y và ông Ph là của cha mẹ để lại. Trước đây, ranh giữa đất ông Ph và bà Y có đường bờ (ông T2 không biết bờ đất này do ai đắp) và một hàng xương rồng, phần giáp với đường đất còn có bụi tầm vông do cha ông Ph trồng. Năm 2020, khi bà Y tranh chấp với ông Ph thì hàng xương rồng đã bị phá bỏ, nhưng giữa đất của bà Y và ông Ph vẫn còn đường bờ nhưng rất thấp, bụi tầm vông (cạnh hướng Tây) làm ranh vẫn còn. Trước đây, khi còn hàng xương rồng thì từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 228 do bà Y sử dụng, còn phần đất từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 276 do ông Ph sử dụng.

Người làm chứng ông Trương Minh H1 trình bày:

Ông H1 là hàng xóm của bà Y và là cháu ruột của ông Ph. Ông H1 sinh sống tại địa phương từ nhỏ cho đến nay. Trước đây, địa hình đất ông Ph cao hơn đất của bà Y nên giữa đất ông Ph và bà Y có một đường bờ rất thấp, trên đường bờ có hàng xương rồng, một số cây thò đo (cao khoảng 04-05 mét), 01 cây dúi và một bụi tầm vông do ông nội ông H1 là ông Trương Văn Qu trồng. Cách đây khoảng 10 năm ông H1 có hỏi cha bà Y là ông Trương Văn S bứng cây dúi nằm trên ranh đất nêu trên thì ông S đồng ý và ông H1 có đưa cho ông Sét 500.000 đồng, việc ông H1 bứng cây dúi thì bà Y có chứng kiến, lúc này vẫn còn bờ ranh, hàng xương rồng, cây thò đo và bụi tầm vông. Sau này bà Y gom rác, đốt hàng xương rồng và cây thò đo nhưng vẫn còn bụi tầm vông nằm giáp với đường đất. Trước đây, khi còn hàng xương rồng thì từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 228 do bà Y sử dụng, còn phần đất từ hàng xương rồng kéo về hướng thửa 276 do ông Ph sử dụng. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay đều do ông Ph quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại

Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất mà nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nếu không bao gồm diện tích tranh chấp thì cũng đã nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; lối đi mà nguyên đơn tranh chấp với ông Trương Văn B vào năm 2015 thể hiện không tiếp giáp với thửa đất số 228 của nguyên đơn. Mặt khác, tại phần đất tranh chấp có 01 bụi tầm vông làm ranh, ngoài ra thì cạnh đó còn có 02 bụi tầm vông giống như vậy để làm ranh giới. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 105,8m² tại khu phố Cây Chàm, phường Thạnh Phước, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai và văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[2] Nguyên đơn bà Trương Thị Y yêu cầu bị đơn ông Trương Minh Ph trả quyền sử dụng diện tích đất 105,8m² thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 tại khu phố Cây Chàm, phường Thạnh Phước, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy như sau:

[2.1] Hồ sơ cung cấp thông tin về các thửa đất như sau:

Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01099QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 công nhận hộ ông Trương Văn S được quyền sử dụng nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 228, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.230m² tại phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Sau khi ông Trương Văn S (cha của bà Trương Thị Y) chết thì các thành viên trong hộ ông Trương Văn S lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã (nay là phường) Thanh Phước chứng thực số 10, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/VBPC ngày 29/6/2010. Căn cứ vào Văn bản phân chia tài sản thừa kế nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB55260, sổ vào sổ CH00159, ngày 10/8/2010 công nhận bà Trương Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.230m² (trong đó có 300m² là đất ở; 930m² là đất trồng cây lâu năm) tại phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên.

Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01081QSDĐ/TU, ngày 23/8/1999 công nhận hộ ông Trương Minh Ph được quyền sử dụng nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 276, tờ bản đồ số 2 với diện tích đất 1.974m² tại khu phố Cây Chàm, phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên. Ngày 06/02/2015, UBND thị xã Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với sổ vào sổ CH 01269 công nhận hộ ông Trương Minh Ph được quyền sử dụng thửa đất 276, tờ bản đồ số 02 với diện tích đất 1.974m² (trong đó có 300m² là đất ở; 1674,0m² là đất trồng cây lâu năm) tại phường Thanh Phước, thị xã Tân Uyên.

[2.2] Theo Mảnh trích lục địa chính số 86-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 12/5/2021 thể hiện như sau:

Nguyên đơn bà Trương Thị Y quản lý diện tích đất 1401,5m² (bao gồm cả diện tích tranh chấp 105,8m²); bị đơn ông Trương Minh Ph quản lý diện tích đất 1982,0m² (bao gồm cả diện tích tranh chấp 105,8m²).

Diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự là 105,8m² có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Trương Thị D;
- Hướng Tây giáp phần đất bà Y đang sử dụng (các đương sự không tranh chấp);
- Hướng Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa đất số 276 của ông Ph;
- Đông Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa 228 của bà Y.

[2.3] Theo kết quả định giá ngày 03/12/2021 thì quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 105,8m² có trị giá là 370.300.000 đồng.

Tài sản trên đất tranh chấp: 01 bụi tầm vông, trong đó có 50 cây trị giá 1.250.000 đồng và 01 trăm bông vàng (trồng năm 2017) có trị giá 29.000 đồng.

[2.4] Kết quả xác minh thể hiện như sau:

Theo Công văn số 2127/CNTU-KT ngày 01/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên và kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên xác định được như sau:

Khi Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01081 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 cho hộ ông Trương Văn Ph; số vào sổ CH 01269 ngày 06/02/2015 cho hộ ông Trương Minh Ph; số vào sổ 01099 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 cho hộ ông Trương Văn S; số vào sổ CH00159 ngày 10/8/2010 cho bà Trương Thị Y thì cơ quan chuyên môn đều không tiến hành đo đạc thực tế, không có ký xác nhận thống nhất ranh giới của các chủ sử dụng đất liền kề mà chỉ thực hiện trích lục địa chính thửa đất trên cơ sở bản đồ địa chính.

Theo Công văn số 2950/CNTU-KT ngày 25/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên; kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thạnh Phước ngày 16/8/2022 và kết quả xác minh đối với ông Trương Văn B ngày 08/11/2022 xác định như sau: Khoảng đầu năm 2015, bà Trương Thị Y tranh chấp lối đi với ông Trương Văn B. Ngày 30/01/2015, UBND phường Thạnh Phước tổ chức phiên hoà giải, tại đây các đương sự thống nhất thoả thuận, ông Trương Văn B đồng ý mở lối đi thuộc một phần thửa đất số 229 của hộ ông Trương Văn B, được cụ thể tại Mảnh trích đo địa chính số 31 do Chi nhánh Văn phòng lập ngày 14/4/2015 xác định diện tích lối đi 117,9m² không tiếp giáp với thửa đất số 228. Vị trí lối đi có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Hướng Đông giáp: một phần diện tích thửa đất số 276 và một phần diện tích thửa đất 229;

+ Hướng Tây giáp: thửa đất số 229;

+ Hướng Nam giáp: đường đất;

+ Hướng Bắc giáp: thửa đất số 229.

[2.5] Kết quả tranh tụng thể hiện như sau:

Nguyên đơn cho rằng giữa hai thửa đất số 228 của nguyên đơn và thửa đất 276 của gia đình bị đơn ông Trương Minh Ph từ trước tới giờ không có gì để làm ranh. Trong quá trình sử dụng đất bị đơn đã lấn chiếm diện tích đất được đo đạc thực tế là 105,8m². Bị đơn ông Trương Minh Ph cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn vì trên thực tế ranh giới giữa hai thửa đất có hàng xương rồng; bụi tầm vông và cây dúi làm ranh. Tuy nhiên, khi cha bà Y là ông Trương Văn S còn sống đã bán cây dúi cho ông Trương Minh H1; còn hàng xương rồng thì

trong quá trình sử dụng đất bà Y đã đốt đi và hiện tại chỉ còn bụi tầm vong do cha ông Ph là Trương Văn Qu đã trồng trên 30 năm. Ngoài bụi tầm vong làm ranh giữa thửa đất 276 với thửa đất 228 thì trên đất của bị đơn còn có 02 bụi tầm vong giống như vậy; 03 bụi tầm vong này được trồng thẳng hàng và kế tiếp nhau với mục đích để làm ranh. Lời khai này của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Trương Minh H1 là người là người mua cây dúi từ ông Trương Văn S và phù hợp với lời khai của ông Trương Văn B, Trương Văn T1 và Trương Văn T2 xác định ranh giới giữa hai thửa đất nêu trên có hàng xương rồng, cây dúi, bụi tầm vong làm ranh và hiện tại chỉ còn bụi tầm vong. Vị trí cây dúi nằm thẳng hàng với bụi tầm vong ở vị trí tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Y cũng thừa nhận 03 bụi tầm vong, trong đó có 01 bụi tầm vong ở vị trí đất tranh chấp có từ rất lâu rồi, các bụi tầm vong này không phải do phía gia đình nguyên đơn trồng, còn ai là người trồng thì nguyên đơn không rõ. Mặt khác, nguyên đơn cũng thừa nhận khi cha của nguyên đơn còn sống có bán cây dúi cho ông Trương Minh H1 và nguyên đơn cũng chứng kiến việc mua bán này. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB55260, sổ vào sổ CH00159, ngày 10/8/2010 thì bà Trương Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 02 với diện tích 1.230m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ CH01269, ngày 06/02/2015 thì hộ ông Trương Minh Ph được quyền sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 02 với diện tích đất 1.974m².

Theo Mảnh trích lục địa chính số 86-2021 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 12/5/2021 thì nguyên đơn bà Trương Thị Y đang quản lý diện tích đất (không tính diện tích tranh chấp 105,8m²) là 1295,7m²; nếu tính cả diện tích tranh chấp 105,8m² thì diện tích của nguyên đơn là 1401,5m²; còn bị đơn ông Trương Minh Ph đang quản lý diện tích đất (không tính diện tích tranh chấp 105,8m²) là 1876,2m²; nếu tính cả diện tích tranh chấp 105,8m² thì diện tích của bị đơn là 1982,0m². Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất mà phía nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nếu không bao gồm diện tích tranh chấp thì cũng đã nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 65,7m².

Mặt khác, theo Công văn số 2950/CNTU-KT ngày 25/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên; kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Thạnh Phước ngày 16/8/2022 và kết quả xác minh đối với ông Trương Văn B ngày 08/11/2022 xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 31 do Chi nhánh Văn phòng lập ngày 14/4/2015 xác định diện tích lối đi 117,9m² mà nguyên đơn tranh chấp với ông Trương Văn B vào năm 2015 để đi vào đất của nguyên đơn thể hiện không tiếp giáp với thửa đất số 228 của nguyên đơn.

[3] Từ sự phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận; ý kiến trình bày của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Do đó, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; bị đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Chi phí tố tụng là 7.446.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.446.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận; theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu số tiền 7.446.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 92, 147, 157, 165; điểm c khoản 1 Điều 217; các điều 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 166 và 170 của Luật Đất đai;
- Các Điều 26 và 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Y đối với bị đơn ông Trương Minh Ph về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Nguyên đơn bà Trương Thị Y phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 6.438.000 đồng (*sáu triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng*) đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0052163 ngày 07/01/2021 và số AA/2021/0005971 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; trả lại cho bà Trương Thị Y số tiền 6.138.000 đồng (*sáu triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng*).

2.2 Bị đơn ông Trương Minh Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Trương Thị Y phải chịu số tiền 7.446.000 đồng (*bảy triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 7.446.000 đồng (*bảy triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*); bà Trương Thị Y không phải nộp thêm.

4. Về quyền kháng cáo:

4.1 Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

4.2 Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Lê