

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 27/2020/DS – ST

Ngày: 28/5/2020

*V/v: “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Xuân Đạm

2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên

Ngày 28/5/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2019/TLST – DS ngày 08 tháng 8 năm 2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2020/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1958 (vắng)
Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Lê Ngọc T1, sinh năm: 1981 – Là người đại diện theo ủy quyền của bà M - Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019 - (có mặt)
Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1974 (có mặt)
HKTT: Ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
Chỗ ở: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm: 1953 (vắng mặt)

3.2 Bà Ngô Thị Bích N, sinh năm: 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 07/8/2019, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Ngọc T1 trình bày:

Thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước mà bà Nguyễn Thị M (mẹ ông T1) đang tranh chấp với ông Nguyễn Thanh H có nguồn gốc là đất là của ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Đ (là ông bà nội của ông T1) khai phá. Sau đó cho bà Lê Ngọc T3 (cô của ông T1) quản lý sử dụng, bà T3 đã được cấp sổ trắng. Sau này không nhớ năm nào bà T3 để lại cho ông Lê Ngọc A (cha ông T1) quản lý sử dụng. Sau khi ông A mất, năm 2013 bà M quản lý sử dụng. Năm 2017 bà M được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà M, diện tích 140m² (trong đó chiều ngang thửa đất theo Quốc lộ 13 là 5,8m), trên đất xây dựng căn nhà chiều ngang 5,5m, phần chiều ngang còn lại để mở cửa sổ và đường dẫn nước. Năm 2018, ông Nguyễn Thanh H xây nhà lấn qua đất của bà M phần để mở cửa sổ và đường ống nước. Nay bà M khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ phần nhà xây lấn trả lại diện tích đất 2,5m² cho bà M như sơ đồ trích đo địa chính ngày 23/10/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Còn đối với 03 tấm tôn bị cắt thì không yêu cầu ông H bồi hoàn, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tại biên bản ghi lời khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông H và vợ là bà Ngô Thị Bích N đang sử dụng diện tích đất tọa lạc tại ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn B (cha ông H) đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ – sổ trắng cấp ngày 10/11/1992, diện tích 497m². Đất này giáp với đất hiện bà M đang tranh chấp. Năm 1994 ông B chết. Sau khi ông B chết, bà Lê Thị T2 (mẹ ông H) quản lý sử dụng. Trên đất có làm nhà gỗ và xây một phần tường bằng gạch, còn lại là vách gỗ. Sau này bà T2 cho vợ chồng ông H mượn để ở nhờ. Gia đình bà T2 vẫn chưa chia thừa kế. Đất hiện nay vẫn đứng tên ông B, chưa cấp đổi mới. Ông H thừa nhận vào năm 2016 khi mở rộng đường Quốc lộ 13, nhà thấp hơn mặt đường do đó ông H sửa chữa nâng sàn nhà lên cho bằng mặt đường, sàn nhà một phần làm bằng bê tông, một phần là gỗ, phần dưới sàn đúc trụ bê tông. Việc sửa chữa, xây dựng nhà có lấn sang đất của bà M và bị bà M khởi kiện, sau đó hai bên hòa giải thống nhất nên ông H tiếp tục xây dựng. Năm 2019 bà M khởi kiện tiếp. Ông H cũng thống nhất diện tích đất lấn chiếm là 2,5m² như trích đo địa chính ngày 23/10/2019 của chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện L. Nay ông H đồng ý khi nào ông T1 bà M có nhu cầu xây lại nhà thì ông H sẽ đập diện tích nhà xây lấn chiếm để trả lại đất cho bà M.

Căn cứ biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày:

Bà T2 là mẹ ruột của ông H. Nguồn gốc thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước hiện do ông H quản lý, sử dụng là do vợ chồng bà T2 sang nhượng lại từ bà Lê Thị T3 (cô ruột của ông T1) diện tích khoảng 500m². Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) vào năm 1992 đứng tên ông Nguyễn Văn B (chồng của bà T2), trên đất có làm nhà gỗ. Năm 1994, ông B chết. Đến nay gia đình bà T2 vẫn chưa chia thừa kế. Năm 2005 bà T2 cho ông H mượn để sống cho đến nay. Vào năm 2016, vợ chồng ông H có sửa chữa căn nhà cũ dời vào trong do Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 13. Việc sửa chữa nhà thì bà T2 có biết nhưng sửa chữa như thế nào thì bà T2 không biết rõ, số tiền sửa chữa nhà là của vợ chồng ông H. Việc ông H sửa chữa nhà có lấn sang diện tích đất của bà M không thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Căn cứ biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bích N trình bày:

Bà N là vợ của ông H. Vợ chồng bà đang sống trên thửa đất diện tích 497m² tọa lạc tại ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) đứng tên ông Nguyễn Văn B (cha ông H) do bà T2 (mẹ ông H) cho mượn để ở nhờ từ năm 2005 cho đến nay. Nhà ông H bà B đang ở giáp ranh đất bà M. Năm 2018 vợ chồng bà sửa nhà thì xảy ra tranh chấp. Sau đó hai bên thương lượng được. Đến năm 2019 tiếp tục xây thì xảy ra tranh chấp với bà M như ông H trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, nay bà N không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Thẩm phán chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 2,5m² như trích đo địa chính ngày 23/10/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và phần không gian.

- Về án phí: Dương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

[1]. Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết yêu cầu ông Nguyễn Thanh H trả lại diện tích đất lấn chiếm. Xét thấy đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại khoản 2 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa, bà T2, bà N có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Đối với khởi kiện của bà M yêu cầu ông Nguyễn Thanh H trả lại diện tích đất 2,5m² như trích đo địa chính ngày 23/10/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất của bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ CH00327 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 22/9/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị M, diện tích 140m² (trong đó chiều ngang thửa đất theo Quốc lộ 13 là 5,8m). Bà M đã làm nhà xây chiều ngang 5,5m, còn lại 30cm dùng để mở cửa sổ và đường dẫn ống nước. Đất của bà M giáp với đất ông Nguyễn Thanh H đang ở. Nguồn gốc đất ông H ở là của ông Nguyễn Văn B (cha ông H) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) cấp vào năm 1992. Trên đất của ông B có nhà gỗ. Năm 1994 ông B chết, gia đình ông B chưa chia di sản thừa kế. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ vẫn đứng tên ông B. Sau đó được bà Lê Thị T2 (mẹ ông H) cho mượn nhà để ở. Quá trình sử dụng, do khi mở rộng đường Quốc lộ 13 thì căn nhà thấp hơn mặt đường nên ông H sửa chữa nâng sàn nhà lên cho bằng mặt đường. Ông H thừa nhận năm 2018 ông sửa chữa, xây dựng nhà có lấn sang đất của bà M và bị bà M khởi kiện. Nay ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà M, yêu cầu ông H tháo dỡ phần nhà xây lấn sang đất bà M. Ông H cũng đồng ý, tuy nhiên khi nào ông T2 có nhu cầu xây lại nhà thì ông H sẽ đập diện tích nhà xây lấn chiếm để trả đất cho bà M.

Ông T2 không đồng ý về thời gian ông H sẽ đập diện tích nhà xây lấn vì không thể đi lại để kiểm tra đường ống nước. Xét yêu cầu của bà M là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hiện nay nhà xây được làm một phần bằng sàn bê tông, một phần là sàn gỗ, phần dưới sàn đúc trụ bê tông, diện tích nhà lấn chiếm là một vách tường làm bằng gạch nên việc tháo dỡ một phần không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu nhà, do đó cần buộc ông Nguyễn Thanh H tháo dỡ phần nhà xây lấn trả lại diện tích đất 2,5m² cho bà M như trích đo địa chính ngày 23/10/2019 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000đ, chi phí lấy sơ đồ 1.516.000đ, tổng cộng 4.516.000đ. Bà M đã nộp nên ông H trả cho bà M số tiền 4.516.000đ (*bốn triệu năm trăm mười sáu ngàn đồng*).

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí; Pháp lệnh số 10 Nghị quyết 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, ông H chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 255, 256 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các Điều 164, 166, 288 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 105, 106, 136 Luật đất đai năm 2003;

- Các Điều 97, 105, 166 Luật đất đai năm 2013,

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 48 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Nguyễn Thanh H tháo dỡ phần nhà xây lấn để trả đất cho bà M, diện tích 2,5m² theo trích đo bản đồ địa chính ngày 23/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh (có sơ đồ kèm theo). Đất tọa lạc tại ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00327 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 22/9/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị M.

2. Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000đ, chi phí lấy sơ đồ 1.516.000đ, tổng cộng 4.516.000đ. Bà M đã nộp nên ông H hoàn trả lại cho bà M số tiền 4.516.000đ (bốn triệu năm trăm mười sáu ngàn đồng).

3. Về án phí: Ông H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. 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.

6. Quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thanh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị T2, bà Ngô Thị Bích N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

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

Lê Thị Kiều Chinh