TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2022/DS-ST
Ngày: 19/9/2022.
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà Phạm Thị Anh Thư

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Từ Anh Tuấn

2. Ông Nguyễn Văn Hoàn

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà Phạm Thị Trung Hiếu – Thư ký TAND thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa*: Ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/TLST-DS ngày 26/01/2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2022/QĐXX- ST ngày 07/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1958; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1976; trú tại: khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

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

1) Chị Nguyễn Lưu Hồng Qu, sinh năm 1982;

2) Chị Nguyễn Lưu Hoàng O, sinh năm 1993;

3) Chị Nguyễn Lưu Hồng V, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4) Bà Lưu Thị Nh, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

5) Anh Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1989; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

6) Anh Đoàn Minh T, sinh năm 1998; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

7) Anh Huỳnh Quốc Kh, sinh năm 1996; trú tại: : khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8) Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1975; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

9) Bà Phạm Thị S, sinh năm 1935; trú tại: khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**) Theo đơn khởi kiện ngày 13/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/7/2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Hồng A được UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: 01/CQ.AB ngày 30/8/2001 đối với diện tích 1007m^2 thuộc thửa 37, 38, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc diện tích đất trên được cha mẹ là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị S cho năm 1997. Năm 1983 ông A xây dựng nhà cấp 4, đến năm 1999 nhà cấp 4 xuống cấp nên ông A xây lại căn nhà hiện nay. Phần đất của ông A giáp với phần đất của cha mẹ là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị S. Quá trình xây dựng ông A giữ nguyên ranh mốc giữa phần đất của ông A và phần đất của ông H. Năm 2017 ông Nguyễn Văn H chết, các con làm thủ tục sang tên cho bà Phạm Thị S. Năm 2019 bà S làm thủ tục cho con trai Nguyễn Văn T là em của ông A. Năm 2004 ông A có tách cho con gái Nguyễn Lưu Hồng Qu diện tích đất 340m^2, diện tích còn lại là 667m^2. Mới đây ông A tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thì phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn T là hộ liền kề lấn chiếm khoảng 162,3m^2 (đo đạc thực tế là 111,7m^2) nên ông A khởi kiện yêu cầu ông Ttrả lại phần đất đã lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ công trình lát gạch làm sân riêng trên phần đất đã lấn chiếm.

Ông A thống nhất với kết quả đo đạc, định giá. Không có yêu cầu gì khác.

**) Theo bản tường trình ngày 28/02/2022, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn, đại diện bị đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Hồng A là anh ruột của ông Nguyễn Văn T. Trước đây cha mẹ ông là Nguyễn Văn H và Phạm Thị S có tạo lập được một phần đất. Năm 1997 cha mẹ chia đất cho các anh chị em, trong đó anh A được chia phần đất giáp với phần đất của cha mẹ. Sau khi làm thủ tục tách đất cho các con, ngày 10/9/2003 ông Nguyễn Văn H được UBND huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4721,83m^2 thuộc thửa 55, 58, 59, 70, 71, 40, 39, 22, 33 tờ bản đồ 08. Năm 1983 anh A cất một căn nhà cấp 4, sau này anh A xây lại nhà lầu hiện nay nhưng ông T không nhớ năm nào. Khi cất nhà cha mẹ có chừa lại khoảng cách giữa nhà cha mẹ và nhà anh A khoảng 70cm để mở cửa sổ. Năm 1998 cha mẹ có xây dựng 03 căn ki ốt ở mặt tiền trên phần đất của cha mẹ, sau đó vài tháng thì anh A cũng xây 03 căn ki ốt cho thuê. Đến năm 2003, 2004 và 2007 cha tôi tiếp tục tách thêm cho các con, phần còn lại 970,3m^2 thuộc thửa 2369 (tách từ thửa 32, 39) đăng ký biến động vào ngày 10/3/2016. Năm 2017 cha tôi mất, anh chị em làm thủ tục sang tên phần đất cho mẹ là bà Phạm Thị S và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận ngày 13/6/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04398. Năm 2019 do mẹ tôi đã lớn tuổi và ở cùng với tôi nên mẹ tôi làm thủ tục cho tôi phần đất trên. Năm 2021, do nhà cha mẹ để lại xuống cấp nên tôi phá đi xây lại trên nền nhà cũ và có lùi lại khoảng 30cm nên giữa nhà tôi và nhà anh A có khoảng cách gần 01m. Quá trình ông T xây dựng nhà anh A không có ý kiến gì. Khi tôi dỡ 03 căn ki ốt cũ thì anh A có xác định cột mốc bằng ốp miếng gạch men trắng giữa phần đất hai nhà. Nay anh A khởi kiện cho rằng tôi lấn đất của gia đình anh thì tôi không đồng ý.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá. Không có yêu cầu gì khác.

**) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Nh, Nguyễn Lưu Hồng Qu, Nguyễn Lưu Hoàng O, Nguyễn Lưu Hồng V trình bày*: Thống nhất lời trình bày của ông ông A, không có ý kiến gì và xin được giải quyết vắng mặt.

**) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* : Anh Nguyễn Văn Ch, anh Đoàn Minh T, anh Huỳnh Quốc Kh là những người đang thuê ki ốt nhà ông A không có quyền lợi và không ý kiến gì. Các đương sự xin được vắng mặt.

**) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày*: Bà Slà mẹ của ông A và ông T. Phần đất các con tôi ở và tranh chấp do chồng tôi là Nguyễn Văn H khai phá, gìn giữ. Tôi rất đau lòng khi con trai trưởng đi thưa kiện miếng đất mà ba nó để lại cho tôi sống và thờ cúng tổ tiên. Đất đai chồng tôi để lại thế nào thì được Nhà nước cấp giấy tờ như vậy. Bà S nhờ Tòa án xem xét và giải quyết đúng pháp luật.

**) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thu H trình bày*: Thống nhất với lời trình bày của anh T và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh A.

Tại bản trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác lập ngày 27/4/2022, ngày 17/8/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tổng diện tích đất tranh chấp là 111,7m^2, thuộc thửa 2369, giấy chứng nhận số CS04398; giá đất ở là 35.000.000đ/m2, giá đất nông nghiệp là 30.000.000đ/m^2, một phần nhà ở riêng lẻ loại 2 tầng có giá 5.650.000đ/m$_2$; hàng rào khung lưới B40, vách tôn, mái tôn có giá 520.000đ/m^2.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: UBND thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xác định việc cấp đất cho ông Nguyễn Hồng A, bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T là đúng theo quy định trình tự của Luật đất đai và xác định diện tích 111,7m^2 tranh chấp thuộc thửa 2369 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận 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 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 tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Lưu Hồng Qu, chị Nguyễn Lưu Hoàng O, chị Nguyễn Lưu Hồng V, anh Nguyễn Văn Ch, anh Đoàn Minh T, anh Huỳnh Quốc Kh có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự có tên trên.

[1.2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn, hiện bị đơn đang trú tại khu phố Bình Đường 1, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Căn cứ Khoản 5 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất bị lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 111,7m^2, đồng thời buộc ông T tháo dỡ tài sản có trên đất để hoàn trả đất. Xét thấy, nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hồng A và ông Nguyễn Văn T đứng tên sở hữu do cha mẹ là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị S cho. Quá trình sử dụng đất giữa các bên không tranh chấp về ranh giới. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xác định từ khi xây dựng nhà năm 1983 và xây dựng lại năm 1999 phần ranh nhà ông An giáp với nhà ông T không có sự thay đổi. Khi ông T xây dựng nhà năm 2021 vợ chồng ông A cũng không có ý kiến tranh chấp gì.

[2.2] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương ngày 07/6/2022, hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công văn trả lời của UBND thành phố Dĩ An ngày 05/7/2022 về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng A, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Lưu Hồng Qu đúng trình tự thủ tục. Theo

Công văn số 2980/CNVPĐKĐĐ – KTĐĐBĐ ngày 21/6/2022 trả lời diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01 QSD Đ/CQAB cấp ngày 30/8/2001 và diện tích theo mảnh trích đo đại chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có sự chênh lệch do thửa đất tiếp giáp với đường Nguyễn Tri Phương là tuyến đường đã được mở rộng do nhà nước và nhân dân cùng làm.

[2.3] Theo kết quả đo đạc thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1364- 2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác lập ngày 27/4/2022 thể hiện phần đất tranh chấp (phần C) có diện tích 38,8m^2 thuộc thửa đất số 2369, giấy chứng nhận số CS04398. Theo kết quả đo đạc thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 3424- 2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác lập ngày 17/8/2022 thể hiện phần đất tranh chấp (phần C1) có diện tích 72,9m^2 thuộc thửa đất số 2369, giấy chứng nhận số CS04398.

[2.4] Từ những căn cứ trên, ông Nguyễn Hồng A khởi kiện ông Nguyễn Văn T xây dựng lấn đất và yêu cầu ông T trả lại đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế 111,7m^2 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Hồng A phải chịu. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng A phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 270 Bộ luật dân sự năm 1995 (Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015);

- Điều 166, 170 Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng A đối với ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 thì ông A thuộc trường hợp được miễn án phí.

3. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Hồng A phải chịu 7.966.795đ, được khấu trừ vào 15.000.000đ tiền tạm ứng đã nộp, trả lại cho ông Nguyễn Hồng A 7.033.205đ (đã thanh toán xong).

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKS thành phố Dĩ An;
- Thi hành án DS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Anh Thư

.