

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: **82/2018/DS - ST**
Ngày: 09-10-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH TÂY NINH

- **TFnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phú Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thị Amina;
2. Bà Phạm Thị Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Thân Thị Trang Nhung là Thư ký Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Tây Ninh** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2017/TLST- DS ngày 29 tháng 5 năm 2017 về Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2018/QĐXX- ST ngày 05 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Bùi Thế B**, sinh năm: 1952; Nơi cư trú: Tổ 32, ấp H, xã M, huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Bà **Hồ Thị C**, sinh năm 1962 và ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số 27 (số cũ G103/5) đường 30, đường Trường Chinh, khu phố K, phường L, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Huỳnh Thanh E**, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 27 (số cũ G103/5) đường 30, đường Trường Chinh, khu phố K, phường L, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị F**, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Tổ 32, ấp H, xã M, huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà F: Ông **Bùi Thế B**, sinh năm: 1952; Nơi cư trú: Tổ 32, ấp H, xã M, huyện A, tỉnh Tây Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2017.

- Anh **Huỳnh Thanh E**, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 27 (số cũ G103/5) đường 30, đường Trường Chinh, khu phố K, phường L, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Chị **Trần Thị Ngọc G**, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Số 27 (số cũ G103/5) đường 30, đường Trường Chinh, khu phố K, phường L, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị G: Anh **Huỳnh Thanh E**, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 27 (số cũ G103/5) đường 30, đường Trường Chinh, khu phố K, phường L, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2017.

Ông B có mặt, anh E vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2017 và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Bùi Thế B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị F trình bày:

Vào năm 2002 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Dư và bà Lương Thị Nguyên phần đất có diện tích 13.911,6m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới, xã Thạnh Đông, huyện A, tỉnh Tây Ninh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02137, ngày 04/9/2015 do ông, bà đứng tên giấy chứng nhận. Phần đất ông, bà đang quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng từ ông Dư, bà Nguyễn có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường xe bò; thửa đất số 24 do ông Bùi Tấn Đạt quản lý, sử dụng;

Phía Nam giáp thửa đất số 40 do ông Bùi Thế Thành quản lý, sử dụng;

Phía Tây giáp thửa đất số 30 do bà Nguyễn Thị F quản lý, sử dụng;

Phía Đông giáp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 do bà C quản lý, sử dụng; thửa đất số 38 do bà Nguyễn Thị Sen quản lý, sử dụng; thửa đất số 33 do ông Trần Vũ Thành quản lý, sử dụng.

Ngày 11/2/2017, ông, bà phát hiện gia đình bà C tự ý di dời cột mốc ranh phía Đông và cày phần đất của ông, bà đang sử dụng với diện tích khoảng 3,5m x dài 165m = 557,5 m² để làm con đường đi và sử dụng con đường trên đất của ông, bà để đi ra đường giao thông. Ông, bà xác định từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Dư, bà Nguyễn cho đến nay, tại cạnh phía Đông của phần đất của ông, bà không có con đường. Ngày 23/02/2017 ông Dư và bà Nguyễn có lập 01 giấy xác nhận bờ ranh và đường xe bò thể hiện thửa đất số 31 do ông, bà quản lý, sử dụng không hề có đường xe bò, đường xe bò hoàn toàn nằm trên thửa đất số 36 là do người dân tự chừa đường để làm đường vận chuyển nông sản. Việc tự ý dời cọc xác định vị trí ranh đất, cày đất và sử dụng đất của ông, bà làm đường đi của gia đình bà C là sai nên ông, bà khởi kiện yêu cầu bà C, ông D trả lại phần đất ông D,

bà C sử dụng lấn sang phần đất ông, bà đang sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thực tế sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 32/SĐ-HT của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An thể hiện phần đất bà C, ông D sử dụng lấn sang phần đất của ông, bà có tổng diện tích 584 m² nên nay ông, bà xác định khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà C, ông D có nghĩa vụ hoàn trả phần đất có diện tích 3,5m x chiều dài 167,63m, đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 (theo sơ đồ đo đạc thực tế); đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp thửa đất số 24 do ông Bùi Tấn Đạt quản lý, sử dụng;

Phía Nam giáp thửa đất số 40 do ông Bùi Thế Thành quản lý, sử dụng;

Phía Tây giáp thửa đất số 31 do vợ chồng ông quản lý, sử dụng;

Phía Đông giáp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 do bà C quản lý, sử dụng; thửa đất số 38 do bà Nguyễn Thị Sen quản lý, sử dụng; thửa đất số 33 do ông Trần Vũ TFnh quản lý, sử dụng.

Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới, xã Thạnh Đông, huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết bà Hồ Thị C, anh Huỳnh Thanh E trình bày:

Ông Huỳnh Văn D, bà Hồ Thị C có đứng tên giấy chứng nhận phần đất diện tích 12950 m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 545318, cấp ngày 20/9/2010, tuy nhiên phần đất này ông D, bà C đã giao cho vợ chồng anh E, chị G quản lý sử dụng. Đất có tứ cận:

Đông giáp đất ông Trang;

Tây giáp đường đất (đất ông Bùi Thế B);

Nam giáp đất ông Huỳnh Văn Diễn;

Bắc giáp đất ông Trần Vũ Thành.

Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới, xã Thạnh Đông, huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Trước đây giữa phần đất bà C, ông D với đất ông B có con đường chiều rộng 4m, con đường này không ai sử dụng, nên trên con đường giáp đất ông TFnh có mọc mì, còn trên con đường đất giáp đất bà C, ông D có mọc cỏ dại, rau muống. Đến khoảng tháng 12 năm 2016, ông B thuê người cày con đường này lấn đất của bà C, ông D và cắm 02 cột mốc trên đất, khi thấy ông B cày đường lấy đất thì bà C, anh E có thuê người cày đất con đường này, đồng thời di dời 02 cột mốc bên đất ông Thành sang bờ ranh đất của ông B, chiều rộng khoảng 03m.

Nay bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, do phần đất tranh chấp ông B khởi kiện là con đường giao thông tồn tại từ trước đến nay, việc anh E, bà C thuê người cày phần đất này là nhằm mục đích buộc ông B không được canh tác trên đất, trả lại đúng diện tích đường giao thông.

Tại phiên tòa:

- Ông Bùi Thế B vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu vợ chồng ông D, bà C hoàn trả phần đất có diện tích 493 m² như kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về thủ tục tố tụng: Anh Huỳnh Thanh E là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời anh E cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh E.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166; 147; 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 và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thế B, bà Nguyễn Thị F.

Buộc bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thế B, bà Nguyễn Thị F phần đất có diện tích 237 m², thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02137 cấp ngày 04/9/2015 do ông B và bà Nguyễn Thị F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới, xã Thạnh Đông, huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, bà F đối với yêu cầu bà C, ông D hoàn trả phần đất có diện tích 340,5 m², thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02137 cấp ngày 04/9/2015 do ông B và bà Nguyễn Thị F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: Bà C, ông D phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Về án phí: Các đương sự phải 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 thủ tục tố tụng: Anh Huỳnh Thanh E là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời anh E cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh E.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu bà C, ông D hoàn trả diện tích đất 493 m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02137 cấp ngày 04/9/2015 do ông B, bà F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B cung cấp 01 giấy xác nhận bờ ranh và đường xe bò ngày 23/02/2017 của ông Dư và bà Nguyễn (chủ đất cũ) của ông thể hiện thửa đất số 31, nay là thửa 268 do ông quản lý, sử dụng không hề có đường xe bò, đường xe bò đã hoàn toàn nằm trên thửa đất số 36 do vợ chồng bà C, ông D quản lý sử dụng. Bên cạnh đó, căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất thực tế ông B quản lý sử dụng giảm 493 m² so với diện tích ông B được cấp giấy chứng nhận, trong khi đó diện tích đất bà C, ông D quản lý sử dụng tăng 1.051,3 m².

Đồng thời kết quả đo đạc cho thấy cạnh phía Đông thửa đất số 31 (hiện nay là thửa 268) do vợ chồng ông B, bà F quản lý, sử dụng giáp với thửa đất 36 (hiện nay là thửa 267) do vợ chồng bà C, ông D quản lý sử dụng có 01 con đường giao thông chiều rộng 6m, kéo dài hết chiều rộng của thửa đất 36 (hiện nay là thửa 267), tuy nhiên bà C, ông D đã sử dụng toàn bộ phần diện tích con đường này; do đó vị trí đất bà C, anh E thừa nhận có thuê người cày để làm đường giao thông vận chuyển là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B, bà F nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà F về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà C, ông D.

[3] Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/3/2018 thể hiện:

Phần đất tranh chấp có giá 45.000 đồng/m² x 493 m² = 22.185.000 đồng.

[4] Đối với số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông B đã đóng tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá các phần đất tranh chấp. Do yêu cầu của ông B được chấp nhận, nên buộc bà C, ông D trả lại cho ông B số tiền 10.000.000 đồng nêu trên.

[5] Về án phí: Bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166; Điều 223 Bộ luật Dân sự; Điều 144; 147; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thế B, bà Nguyễn Thị F tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D.

Buộc bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thế B, bà Nguyễn Thị F phần đất có diện tích 493 m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02137 cấp ngày 04/9/2015 do ông B và bà Nguyễn Thị F đứng tên giấy chứng nhận, có tứ cận:

Phía Bắc giáp thửa 24 do ông Bùi Tấn Đạt quản lý, sử dụng dài 2.91 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 36 do ông D, bà C quản lý, sử dụng dài 4.42 m;

Phía Tây giáp thửa số 31 do ông B, bà F quản lý, sử dụng dài 167.63 m;

Phía Đông giáp thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11 do bà C quản lý, sử dụng dài; thửa đất số 38 do bà Nguyễn Thị Sen quản lý, sử dụng; thửa đất số 33 do ông Trần Vũ TFnh quản lý, sử dụng dài 163.18 m;

Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Quới, xã Thạnh Đông, huyện A, tỉnh Tây Ninh, có sơ đồ đo đạc kèm theo.

2. Buộc bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D hoàn trả cho ông Bùi Thế B 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản mà ông B đã đóng tạm ứng chi phí.

Kể từ ngày ông B có đơn yêu cầu thi Fnh án, nếu bà C, ông D chưa thi Fnh án xong số tiền nêu trên thì Fng tháng bà C, ông D còn phải trả cho ông B thêm số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Bà Hồ Thị C, ông Huỳnh Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Thế B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi Fnh án dân sự huyện A hoàn trả cho ông B số tiền 725.000 (bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông B đã nộp tại các biên lai thu số 0024261, ngày 29/5/2017 của Chi cục thi Fnh án dân sự huyện A, tỉnh Tây Ninh.

Bản án quyết định được thi Fnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Fnh án dân sự thì người được thi Fnh án dân sự, người phải thi Fnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Fnh án, quyền yêu cầu thi Fnh án, tự nguyện thi Fnh án hoặc bị cưỡng chế thi Fnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Fnh án dân sự. Thời hiệu thi Fnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Fnh án dân sự.

Báo cho ông Bùi Thế B, bà Nguyễn Thị F được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Huỳnh Văn D, bà Hồ Thị C, anh Huỳnh Thanh E, chị Trần Thị Ngọc G được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THA DS huyện A;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (s).

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

Dương Phú Sang