TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẮC TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS - ST
Ngày 19/12/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tiến Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đồng Thanh Bình;
2. Ông Nguyễn Trọng Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị An là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa:* Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐXXST-DS ngày 16/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1964

Bà Trần Thị T, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số E, đường Đ, tổ A, khu phố V, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hữu T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Xóm F, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số G, đường Đ, tổ A, khu phố V, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số G, đường Đ, tổ A, khu phố V, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1986, có đơn xin vắng mặt.

3.3. Phạm Văn T1, sinh năm 1993, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Phạm Thị T2, sinh năm 1988, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số E, đường Đ, tổ A, khu phố V, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người làm chứng:

Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1958, có đơn xin vắng mặt.

Ông Phạm Xuân T2, sinh năm 1964, có đơn xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Quốc H3, sinh năm 1948, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố V, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/8/2023 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T và người đại diện hợp pháp ông Lê Hữu T trình bày:

Ông S và bà T yêu cầu ông Đ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 11,5m^2 (Mục đích sử dụng trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có giá trị 126.500.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông S và bà T rút lại yêu cầu buộc ông Đ tháo dỡ 10 trụ cọc bê tông và di dời 01 đồng hồ nước trên diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Diện tích đất ông S và bà T tranh chấp có nguồn gốc: Năm 1997, ông S và bà T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân T2 diện tích đất 570m^2 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đố số 26, tọa lạc tại xã T (Nay là thị trấn T).

Ngày 26/4/2000, hộ ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 460m^2, đến ngày 25/01/2007 đo đạc thực tế diện tích đất tăng lên và được điều chỉnh lại diện tích 570m^2.

Theo Quyết định số 5445/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 và Quyết định số: 1389/QĐ-UBND ngày 04/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) thu hồi một phần diện tích đất thửa 34 của hộ ông S là 155,3m^2 (Trong đó 42m^2 đất thuộc phạm vi công trình đường ĐH-411) để nâng cấp, mở rộng đoạn đường ngã ba Mười Muộn đến ngã ba Tân Thành, thuộc địa bàn xã Tân Thành (Nay là thị trấn Tân Thành).

Năm 2014 đến 2016, ông S và bà T phát hiện ông Đ là người sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, liền kề thửa đất số 34 của ông S và bà T, ông Đ lấn chiếm khoảng 20m^2 đất, ông S và bà T yêu cầu ông Đ trả đất nhưng ông Đ không đồng ý, đến năm 2021 ông S và bà T tiến hành xây dựng lại căn nhà trên thửa đất số 34 thì ông S tiếp tục phát hiện ông Đ cố tình lấn chiếm đất. Thời gian này, ông S đang làm nhà nên ông S phải xây hàng rào để bảo vệ vật liệu tránh bị mất tài sản, sau đó ông S và bà T yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Thành giải quyết nhưng không thành. Do diện tích đất hiện nay tranh chấp nằm phía ngoài hàng rào ông S và bà T đã xây dựng nên ông S và bà T chỉ yêu cầu ông Đ phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông S và bà T và giao lại diện tích đất tranh chấp cho ông Đ tiếp tục sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Ngày 09/01/2008, ông Lê Văn Hương và bà Nguyễn Thị Sáu (là cha, mẹ ông Đ) tặng cho diện tích đất 526m^2 thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại xã Tân Thành, huyện Tân Uyên (nay là thị trấn T, huyện B). Ngày 25/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Ngày 12/9/2013, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) ban hành Quyết định số 7025/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích đất thửa 107 của hộ ông Đ 128,7m^2 (Trong đó 33,8m2 đất thuộc phạm vi công trình đường ĐH -411) để nâng cấp, mở rộng đoạn đường ngã ba Mười Muộn đến ngã ba Tân Thành, thuộc địa bàn xã Tân Thành (Nay là thị trấn Tân Thành), ngày 22/5/2014 thửa đất 107 của ông Đ điều chỉnh lại diện tích 397,3m^2 . Mặc dù hiện nay đất của ông S, bà T bị thiếu, nhưng thực tế hiện nay ông Đ sử dụng diện tích đất 403m^2 (Trong đó diện tích đất 386,7m^2 thuộc thửa 107; diện tích đất 15,6m^2 thuộc thửa 34 và diện tích đất 1,6m^2 thuộc thửa 66), đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ chỉ sử dụng diện tích đất dư 6m^2 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H là vợ của ông Đ thống nhất ý kiến của ông Đ ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2 trình bày: Ông H1, ông T1, bà Tận là các con của ông S và bà T thống nhất ý kiến của ông S, bà T ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 22/8/2023 người làm chứng ông Nguyễn Quốc H3 trình bày: Trước đây ông H1 là cán bộ Mặt trận khu phố 5, thị trấn Tân Thành, việc tranh chấp đất giữa ông S và ông Đ ông H1 không tham gia làm chứng, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 22/8/2023 người làm chứng ông Phạm Xuân T2 trình bày:

Đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, năm 1997 ông T2 có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông S, việc chuyển nhượng đã xong, hiện nay ông T2 không liên quan và yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 22/8/2023 người làm chứng ông Lê Ngọc A trình bày:

Trước đây ông A là trưởng ấp, việc tranh chấp đất giữa ông S và ông Đ ông A có tiến hành hòa giải nhưng không thành, ông A không liên quan và yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã áp dụng đầy đủ đúng quy định của pháp luật, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung xét diện tích đất các đương sự tranh chấp 11,5m^2 nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông S, bà T tranh chấp với ông Đ diện tích đất 11,5m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử xác định là quan hệ pháp luật dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2, người làm chứng ông Lê Ngọc A, ông Phạm Xuân T2, ông Nguyễn Quốc H3, có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử căn Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông S và bà T yêu cầu ông Đ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 11,5m^2 (Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có giá trị 126.500.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Ông Đ cho rằng không lấn chiếm đất của ông S, bà T và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T.

Xét thửa đất 34, tờ bản đố số 26 của ông S, bà T được cấp diện tích 570m^2. Theo Quyết định số 5445/QĐ-UBND ngày 23/7/2013 và Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 04/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) thu

hồi một phần diện tích đất thửa 34 là 155,3m^2 (Trong đó 42m^2 đất thuộc phạm vi công trình đường ĐH-411) để nâng cấp, mở rộng đoạn đường ngã ba Mười Muộn đến ngã ba Tân Thành. Như vậy, diện tích thửa đất số 34 còn lại là 414,7m^2, sau khi thu hồi đất thì ông S chưa điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện không tính diện tích đất tranh chấp thì hộ ông S sử dụng diện tích đất 375,1m^2. Như vậy, ông S sử dụng thiếu diện tích đất 39,6m^2. Thửa đất 107, tờ bản đồ số 25 ông Đ nhận tặng cho diện tích đất 526m^2, theo Quyết định số 7025/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích đất thửa 107 của hộ ông Đ là 128,7m^2 (Trong đó 33,8m2 đất thuộc phạm vi công trình đường ĐH -411) để nâng cấp, mở rộng đoạn đường ngã ba Mười Muộn đến ngã ba Tân Thành, ngày 22/5/2014 thửa đất 107 của ông Đ điều chỉnh lại diện tích 397,3m^2, đối chiếu mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 18/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thửa đất 107 ông Đ đang sử dụng không tính diện tích đất tranh chấp là 386,7m^2. Như vậy, thửa đất của ông Đ sử dụng hiện nay thiếu diện tích 10,6m^2.

Thửa đất số 34 của hộ ông S và thửa đất 107 của ông Đ, sau khi Nhà nước thu hồi đất thì thửa đất thực tế sử dụng hiện nay nhỏ hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên, diện tích đất 11,5m^2 hiện nay tranh chấp nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông S. Thực tế hiện nay ông S đã xây dựng tường rào kiên cố và diện tích đất tranh chấp nằm phía ngoài tường rào của ông S, bà T đã xây dựng nên việc ông S và bà T chỉ yêu cầu ông Đ trả lại giá trị quyền sử dụng đất và đề nghị giao quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho ông Đ tiếp tục quản lý, sử dụng đất là phù hợp.

Phía ông Đ cho rằng diện tích đất tranh chấp do cha, mẹ ông Đ cho ông Đ nhưng ông Đ không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, ngoài ra diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ thể hiện cạnh tiếp giáp mặt tiền đường ĐH-411 có chiều ngang 10m. Tuy nhiên, thực tế hiện nay diện tích đất ông Đ sử dụng cạnh tiếp giáp đường ĐH- 411 chưa tính diện tích đất tranh chấp là 10,32m, do đó ý kiến của ông Đ cho rằng diện tích đất hiện nay tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T là không đủ căn cứ.

[2.2] Xét việc ông S và bà T rút lại yêu cầu ông Lê Văn Đ phải tháo dỡ 10 trụ cọc bê tông và di dời 01 đồng hồ nước trên diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 thuộc thửa đất số 34. Trước đây ông S và bà T yêu cầu ông Đ trả quyền sử dụng đất, nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất nên nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này và phía bị đơn ông Đ không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông S và bà T.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 166, Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 4, Điều 20, khoản 7 Điều 95, khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 9, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/PL/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T đối với bị đơn ông Lê Văn Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" .

1.1. Buộc ông Lê Văn Đ trả cho ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T số tiền 126.500.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) là giá trị quyền sử dụng diện tích đất 11,5m^2 (Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Xuân S ngày 26/4/2000, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

1.2. Ông Lê Văn Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 11,5m^2 (Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Phạm Xuân S ngày 26/4/2000, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Phạm Văn Được, ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ tháo dỡ 10 trụ cọc bê tông và di dời 01 đồng hồ nước trên diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Ông Lê Văn Đ phải chịu 4.887.000 đồng (Bốn triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn đồng), ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng, ông Lê Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn Đ phải chịu 6.325.000 đồng (Sáu triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0009908 ngày 18 tháng 02 năm 2022 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0010440 ngày 22 tháng 8 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Võ Tiến Lợi

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa
Đoàn Văn Lước	**Nguyễn Trọng Tình**	**Võ Tiến Lợi**