

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TN
TỈNH TN**

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

Bản án số: 70/2018/DS-ST

Ngày: 20-7-2018

“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 TN, TỈNH TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mai Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát

2. Bà Đào Thị Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN tham gia phiên tòa:
Bà Trần Kim Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 591/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đoàn Quốc T, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Số 479, Đường ĐBP, khu phố ND, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950; Nơi cư trú: Số 479, Đường ĐBP, khu phố ND, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoài T; Nơi cư trú: Số 01 (số cũ A2/5), Đường TC, khu phố ND, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN (có đơn giải quyết vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1955; Số 01 (số cũ A2/5), Đường TC, khu phố ND, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2017 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đoàn Quốc T, và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Anh Đoàn Quốc T có mua một phần đất diện tích 146m² (ngang 5m, dài 29,2m) thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp NĐ, xã NT (nay là khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN) của ông Phạm Văn L và bà Hồ Thị Mỹ H vào năm 2006. Khi mua có đo đạc và hiện trạng có hàng rào B40, giáp với nhà ông T chiều ngang đủ 5m, dài 29,2m như trong giấy đất. Nay gia đình ông T, bà B xây lại hàng rào nghiêng lấn qua đất của anh T nên anh T yêu cầu phần đất nào ông T, bà B lấn qua đất của anh T thì phải trả lại phần diện tích theo đúng hiện trạng ban đầu có chiều ngang 5m, chiều dài 29,2m cho anh T.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hoài T trình bày:*

Gia đình ông T xây hàng rào trên nền móng hàng rào cũ. Móng cũ này đã có từ rất lâu trước khi anh T mua đất của ông L. Phần đất của ông T, bà B có diện tích 475m² tọa lạc tại khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN. Gia đình ông bà đã xây hàng rào đúng trên nền móng hàng rào cũ, gia đình ông bà không có lấn đất của anh T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị B trình bày:*

Gia đình bà B xây hàng rào trên móng cũ, không lấn đất của anh T. Thống nhất theo ý kiến của ông T không đồng ý trả đất cho anh T.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Theo sơ đồ hiện trạng thể hiện phần đất ông T tăng so với giấy CNQSDĐ là 190,1m², có lấn qua phần đất của anh T, phần đất của anh T thiếu so với giấy CNQSDĐ là 3,6m² nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Quốc T. Ông T, bà B chịu án phí và chi phí đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Đoàn Quốc T và ông Nguyễn Hoài T tranh chấp phần đất tọa lạc khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN, đây là tranh chấp dân sự và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố TN theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoài T có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T là phù hợp theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định diện tích đất của ông Đoàn Quốc T và ông Nguyễn Hoài T.

Về phần đất của anh Đoàn Quốc T: Năm 2006 anh T có mua một phần đất diện tích $146m^2$, có chiều ngang 5m, chiều dài 29,2m thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp NĐ, xã NT (nay là khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN, tỉnh TN) của ông Phạm Văn L và bà Hồ Thị Mỹ H là có thật được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L, bà H với ông T vào ngày 24 /5/2006 do UBND xã NT chứng thực vào ngày 24/5/2006 và được UBND thị xã (nay là thành phố) Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chứng nhận quyền sử dụng đất, viết tắt là CNQSDĐ) vào ngày 20/12/2006 (hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh thành phố Tây Ninh). Qua quá trình làm việc với ông Phạm Văn L (BL 82, 83) thể hiện: Năm 2006, ông L có chuyển nhượng phần đất trên cho anh T, phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất không nhớ bao nhiêu, khi chuyển nhượng có hàng rào B40, hai bên đã đo đủ diện tích và đã giao đất xong không ai tranh chấp, anh T được cấp giấy CNQSDĐ từ năm 2006 diện tích $146m^2$.

Về phần đất của ông Nguyễn Hoài T: Năm 1995 ông Nguyễn Hoài T được UBND huyện HT, tỉnh TN cấp giấy CNQSDĐ phần đất có diện tích $475m^2$, tọa lạc tại xã NĐ, huyện HT, tỉnh TN, theo giấy CNQSDĐ số G993383, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D2195 QSDĐ/P4 ngày 19/12/1995.

[2.2] Xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông Đoàn Quốc T và ông Nguyễn Hoài T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH một thành viên đo đạc bản đồ BA cung cấp thể hiện:

Phần đất của ông Phạm Văn L có diện tích $241m^2$ ranh đất hiện trạng thực tế ông L sử dụng trùng với ranh cấp giấy CNQSDĐ có diện tích $241m^2$.

Phần đất của ông Nguyễn Hoài T theo hiện trạng thực tế sử dụng có diện tích $665,1m^2$, diện tích theo giấy CNQSDĐ được cấp là $475m^2$, diện tích đất thực tế ông T sử dụng tăng so với giấy CNQSDĐ là $190,1m^2$.

Phần đất của anh T theo giấy CNQSDĐ là $146m^2$, diện tích sử dụng thực tế $142,4m^2$ phần đất của anh T thiếu so với giấy CNQSDĐ là $3,6m^2$. Như vậy, có cơ sở xác định ông T, bà B có lấn qua phần đất của anh T diện tích $3,6m^2$. Phần đất có tam

cạnh: Hướng đông giáp đường 10m, dài 0m; hướng tây giáp đường 4m, dài 0,05m; hướng nam giáp thửa 414, dài: 3,10m, 3,08m, 6,96m, 6,13m, 9,93m; hướng bắc giáp thửa 151, dài: 3,10m, 3,08m, 6,96m, 6,13m, 9,93m, tọa lạc khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN.

Do phần đất của anh T có chiều ngang chỉ có 5m, theo sơ đồ đo đạc thể hiện ông T xây lấn qua đất của anh T chiều ngang nhiều nhất là 0,16m nên chiều ngang của anh T chỉ còn 4,86m, nên buộc ông T, bà B phá dỡ hàng rào và móng trên đất để trả lại diện tích cho anh T 3,6m² là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T nên ông T, bà B phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 5.700.000 đồng và chi phí sao lục hồ sơ là 40.000 đồng. Ghi nhận anh T đã nộp xong 5.740.000 đồng. Buộc ông T, bà B nộp chi phí tố tụng là 5.740.000 đồng, hoàn trả cho anh T số tiền 5.740.000 đồng khi anh T nộp vào.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T, bà B phải chịu 616.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của anh Đoàn Quốc T đối với ông Nguyễn Hoài T, bà Huỳnh Thị B.

Buộc Nguyễn Hoài T, bà Huỳnh Thị B trả lại cho anh Đoàn Quốc T phần đất có diện tích 3.6m², có tam cạnh: Hướng đông giáp đường 10m, dài 0m; hướng tây giáp đường 4m, dài 0,05m; hướng nam giáp thửa 414, dài: 3,10m, 3,08m, 6,96m, 6,13m, 9,93m; hướng bắc giáp thửa 151, dài: 3,10m, 3,08m, 6,96m, 6,13m, 9,93m tọa lạc khu phố NĐ, phường NT, thành phố TN.

Buộc ông Nguyễn Hoài T, bà Huỳnh Thị B dỡ hàng rào và móng trên đất để trả lại diện tích cho anh T là 3,6m².

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Hoài T, bà Huỳnh Thị B phải chịu 616.000 (sáu trăm mười sáu nghìn) đồng án phí sơ thẩm dân sự.

Anh Đoàn Quốc T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho anh T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004960 ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố TN.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hoài T, bà Huỳnh Thị B phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 5.700.000 đồng và chi phí sao lục hồ sơ là 40.000 đồng, hoàn

trả cho anh T số tiền 5.740.000 đồng khi ông T, bà B nộp vào.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh TN. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại UBND xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Thị Mai Dung