

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 18/2018/DS-ST
Ngày: 03-5-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ;

2. Ông Nguyễn Văn Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2017, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 04 năm 2018 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khoa T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1942;

2. Bà Trần Thị Mai L2, sinh năm 1970;

3. Ông Trần Thanh V1, sinh năm 1984;

4. Bà Hà Thiên Tường V2, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B, bà Trần Thị Mai L2, ông Trần Thanh V1, bà Hà Thiên Tường V2: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017) (có mặt).

5. Bà Trần Thị Mai T2, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

6. Ông Trần Thanh D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

8. Bà Triệu Thị P2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

9. Ông Nguyễn Linh T3, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Trúc L3, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn D, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Nguyễn Mạnh H; Chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1941. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 10/01/2017, bản tự khai ngày 25/01/2017, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Vào năm 1993, bà L1 có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị C một khu đất tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương có diện tích 472 m² (chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 45,5m (hết đất) thửa đất số 131, 132 tờ bản đồ số 17, giá chuyển nhượng là 550.000 đồng (năm trăm năm mươi ngàn đồng). Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, có sự xác nhận của chính quyền địa phương. Giáp với ranh đất của bà C là đất của bị đơn ông Nguyễn Khoa T1, khi tiến hành giao đất thì bà C và bà L1 có mời ông T1 ra xác định ranh đất. Ranh đất được xác định phía trước là cột lục và phía sau là bụi tầm vong (hiện tại bụi tầm vong vẫn còn). Sau đó, bà L1 có cất một căn nhà lá trên một phần đất đã mua của bà C để làm nhà ở. Năm 1994, bà L1 cho con gái là bà Trần Thị Mai P1

phần đất này và để bà P1 đứng ra làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00823/GCN-BD ngày 01/10/1994 với diện tích 472m² cho bà Trần Thị Mai P1.

Ngày 29 tháng 3 năm 1995, do hoàn cảnh khó khăn, bà P1 đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Khoa T1 (phần đất chuyển nhượng này nằm trong tổng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà C) với chiều ngang là 05m, chiều dài khoảng 45,5m (dài hết đất) giá bán là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng). Phần đất này nằm giáp ranh với đất của ông T1. Khi giao đất thì bà P1 và ông T1 có tiến hành đo đạc, cắm mốc, cột mốc được xác định lại theo ranh đất là phía trước và phía sau đều là cây cột lục, ông T1 nhận đất và sử dụng từ năm 1995 đến nay.

Năm 2002, nhà nước tổ chức đo đạc để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T1 chưa làm thủ tục sang tên nên phần đất mà bà P1 đã chuyển nhượng cho ông T1 vẫn còn nằm chung sổ với phần đất của bà P1. Năm 2003, bà P1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để làm thủ tục tách quyền sử dụng và ông T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P1 và bà L1 cũng chỉ ranh giới để các cấp có thẩm quyền kiểm tra, lúc này ông T1 cũng có mặt khi tiến hành cắm mốc ranh đất. Ranh đất được xác định như ban đầu là cột lục. Hiện nay, vì thời gian đã lâu nên cây cột lục này không còn và bà P1 làm trụ xi măng để thay thế bằng cây cột lục. Phần đất của ông T1 nhận chuyển nhượng từ phía gia đình bà P1 giáp ranh với đất của ông T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông T1 nhờ trụ xi măng để làm ranh đất và lấn qua đất của bà P1 có diện tích bề ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 25m nên bà P1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông T1 trả lại phần đất có diện tích khoảng 75m². Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế, phần đất ông T1 lấn chiếm của bà P1 là 61.8m² nên bà P1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T1 trả lại phần đất có diện tích 61.8m².

Bà P1 hoàn toàn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định vào ngày 17/3/2017 và biên bản định giá ngày 08/6/2017.

- *Tại tờ tường trình ngày 23/02/2017, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Khoa T1 trình bày:* Năm 1995, vợ chồng ông Nguyễn Khoa T1, bà Triệu Thị P2 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mai P1 một phần đất chiều ngang 05m, chiều dài 45,5m (dài hết đất), tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá mua là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng). Khi mua bán hai bên làm giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương, có tiến hành đo đạc cắm mốc, giao tiền và nhận đất sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Phần đất chuyển nhượng là vuông vức từ trước ra đằng sau (ngang trước là 5m, ngang sau là 5m). Sau khi nhận chuyển nhượng do điều kiện khó khăn nên ông T1, bà P2 chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, ông T1, bà P2 tiến hành kê khai, đăng ký làm thủ tục tách quyền sử dụng đất từ bà P1.

Khi tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P1, bà L1, ông T1 có cắm mốc để làm ranh đất, ranh đất là cây cột lục. Phần đất chuyển nhượng từ bà P1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSĐĐ/QĐ ngày 28/3/2003.

Năm 2008, bà P1 xây nhà ở và có gọi vợ chồng ông T1 xác định lại ranh đất, ranh đất vẫn là cây cột lục. Sau này thì vợ chồng ông T1 phát hiện cây cột lục làm ranh trước kia đã bị thay đổi bằng trụ xi măng cắm không đúng vị trí ban đầu. Vợ chồng ông T1 có hỏi bà L1 (mẹ bà P1) thì bà L1 nói là trụ xi măng do bà L1 cắm. Việc bà L1 cắm trụ xi măng thì vợ chồng Thi không hề hay biết. Vì thấy trụ xi măng cắm không đúng vị trí ranh đất nên vợ chồng ông T1 đã nhờ trụ xi măng. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà P1 thì ông T1, bà P2 không đồng ý vì ông T1, bà P2 đã mua đất và sử dụng ổn định lâu dài cho đến nay, vợ chồng ông T1 không có lấn chiếm đất của bà P1, phần đất tranh chấp có diện tích 61,8m² là đất của ông T1.

Ông T1 hoàn toàn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định vào ngày 17/03/2017 và biên bản định giá ngày 08/6/2017.

- *Tại bản tự khai ngày 25/01/2017, quá trình hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà L2, ông V1, bà V2 là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 25/01/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 25/01/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 23/02/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P2 trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bị đơn ông T1, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 20/02/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai ngày 20/02/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L3 trình bày:* Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

- *Tại công văn số 1219/UBND-NC ngày 08/11/2017 và công văn số 56/UBND-NC ngày 18/01/2018 Ủy ban nhân dân huyện D có ý kiến:*

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00082 QSĐĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Trần Thị Mai P1 được cấp theo sổ thừa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính

chính quy không qua đo đạc thực tế. Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích sử dụng thực tế là do khi cấp quyền sử dụng đất không qua đo đạc thực tế.

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00097 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/3/2003 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Khoa T1 có qua đo đạc thực tế. Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích sử dụng thực tế là do khi cấp quyền sử dụng đất được đo bằng thước dây, có độ chính xác không cao.

+ Theo bản vẽ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 226-2017 ngày 15/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì ranh đất thửa đất số 132 giáp thửa 138 do bà Trần Thị Mai P1 chỉ là đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Trần Thị Mai P1.

- *Tại bản tự khai ngày 21/02/2017 và tại phiên tòa, người làm chứng là bà Hoàng Thị C trình bày:* Vào năm 1993, bà Hoàng Thị C có bán cho bà Nguyễn Thị L1 (sau này bà L1 cho bà P1 đứng tên) một phần đất ngang 10m, dài hết đất (khoảng 50m). Phần đất bán cho bà L1 giáp với phần đất của ông Nguyễn Khoa T1. Khi giao đất cho bà L1 thì bà C có kêu ông T1 là cháu của bà C ra chỉ ranh đất phía trước và phía sau. Phía trước được xác định là cây cột lục, phía sau được xác định là bụi tầm vong (hiện bụi tầm vong vẫn còn). Khi bán đất cho bà L1 thì bà C cũng phát hiện ông T1 lấn phía trước là 2m, bà C có hỏi ông T1 nhưng ông T1 có nói sẽ trả lại cho bà C. Hiện nay giữa bà P1 và ông T1 tranh chấp phần đất phía sau thì bà C cho rằng ông T1 là người lấn đất của bà P1 vì ranh đất đã được xác định rõ ràng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai T2, ông Trần Thanh D, bà Nguyễn Thị Trúc L3, ông Nguyễn Linh T3, Ủy ban nhân dân

huyện D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp : Năm 1995, ông Nguyễn Khoa T1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mai P1 một phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất. Phần đất trong tổng phần đất của bà P1 (bà Nguyễn Thị L1 cho bà P1) đã nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị C vào năm 1993. Khi ông T1 nhận đất của bà P1 thì hai bên có tiến hành giao đất, cắm cột mốc để làm ranh. Ranh đất là hai cây cột lục. Năm 2003, bà P1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P1 cho ông T1 đi làm thủ tục tách sổ. Khi tách sổ thì có các cơ quan có thẩm quyền cũng như địa chính xã xác định ranh đất, có sự chứng kiến của ông T1, bà P1, ranh đất là cây cột lục. Ngày 18/3/2003, hộ ông Nguyễn Khoa T1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/QĐ-UB với diện tích là 282m^2 (trong đó có 52m^2 là hành lang), phần đất thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 132. Do thời gian đã lâu nên cây cột lục không còn nên bà L1 đã thay cây cột lục bằng trụ xi măng, hiện trụ xi măng không còn do ông T1 đã tự ý nhổ trụ xi măng.

- Hội đồng xét xử căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00097 QSDĐ/QĐ-UB thì phần đất của hộ ông (bà) Nguyễn Khoa T1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp vào ngày 18/03/2003 có diện tích là 282m^2 (trong đó 52m^2 là HLLG), còn lại là 230m^2 . Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 226-2017 ngày 15/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất của hộ ông (bà) Nguyễn Khoa T1 thực tế sử dụng có diện tích là $224,7\text{m}^2$ ($147,4\text{m}^2 + 77,3\text{m}^2$), (trong đó có $35,9\text{m}^2$ là HLA TĐB). Như vậy thì phần đất của ông T1 còn thiếu $57,3\text{m}^2$.

Nhưng tổng thực tế hiện ông T1 đang sử dụng (bao gồm cả phần đất tranh chấp là $61,8\text{m}^2$) là $147,4\text{m}^2 + 61,8\text{m}^2 + 77,3\text{m}^2 = 286,5\text{m}^2$. Như vậy phần đất của ông T1 sử dụng vượt quá $4,5\text{m}^2$.

- Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 00082 QSDĐ/QĐ-UB thì phần đất của hộ ông (bà) Trần Thị Mai P1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp vào ngày 25/7/2002 có diện tích là 295m^2 (trong đó 53m^2 là HLLG), còn lại là 242m^2 . Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 226-2017 ngày 15/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất của hộ ông (bà) ông Trần Thị Mai P1 thực tế sử dụng có diện tích là $212,9\text{m}^2$ (trong đó có $61,8\text{m}^2$ tranh chấp). Nhưng sau khi trừ đi phần diện tích đất tranh chấp thì phần đất bà P1 hiện đang sử dụng chỉ là $151,1\text{m}^2$ ($212,9\text{m}^2 - 61,8\text{m}^2$). Do đó, phần đất của bà P1 sử dụng là còn thiếu $143,9\text{m}^2$.

- Theo công văn số 1219/UBND-NC ngày 08/11/2017 và công văn số 56/UBND-NC ngày 18/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D xác định:

+ Phần đất của bà P1 thiếu so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi cấp đất có quyền sử dụng đất có hình thể, diện tích được cấp theo bản đồ địa chính chính quy, không qua đo đạc thực tế nên có sự chênh lệch diện tích.

+ Phần đất của ông T1 thiếu so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi cấp đất có tiến hành đo đạc thực tế nhưng bằng thước dây, độ chính không cao nên có sự chênh lệch.

+ Phần đất có diện tích 77,3m² theo bản vẽ ngày 15/5/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D là thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00097 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Khoa T1 vào ngày 28/3/2003.

+ Theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 15/5/2017 thì ranh đất do bà P1 chỉ là đúng so với thực tế.

- Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng phần diện tích đất tranh chấp 61.8m² (trong đó có HLATĐB 1,9m²) là thuộc thửa đất 131, tờ bản đồ số 17 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Trần Thị Mai P1. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của người làm chứng bà Hoàng Thị C.

- Theo biên bản định giá ngày 08/6/2017 thì phần đất tranh chấp có giá trị là: 61,8m² x 80.000 đồng = 4.944.000 đồng (bốn triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

- Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Đương sự phải nộp án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mai P1 đối với bị đơn ông Nguyễn Khoa T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

- Bà Trần Thị Mai P1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 61,8m² (trong đó có HLATĐB 1,9m²). Phần đất thuộc tờ bản đồ số 17, thửa đất số 131, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/7/2002. Phần đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đường nhựa ĐT 749A;

+ Phía Nam giáp thửa đất 144;

+ Phía Đông giáp thửa 132;

+ Phía Tây giáp thửa 131.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Khoa T1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Mai P1 số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà P1 đã nộp theo biên lai thu số 0004754 ngày 10/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Khoa T1 phải nộp số tiền 1.417.740 đồng (một triệu bốn trăm mười bảy ngàn bảy trăm bốn mươi đồng) để trả lại cho bà Trần Thị Mai P1.

4. 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định 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 Dầu Tiếng;
- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Tuấn