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

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 22-3-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công
2. Bà Trần Ngọc Phương

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A tổ G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973; địa chỉ: A tổ G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: A tổ G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt;

Bà Nguyễn Hoàng Thanh B, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A tổ G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Huỳnh Ngọc H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất số CD 396504, số vào sổ CS 06508 đất thuộc thửa số 873, tờ bản đồ số 4, diện tích 167,5m^2 đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp

ngày 06/7/2016. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ năm 2016, tại thời điểm nhận chuyển nhượng chủ đất trước có bàn giao hiện trạng: đoạn giữa của thửa đất giáp đất bà N có xây 02 hồ nước. Trước sân có xây hàng rào cũ, hàng rào này xây cập mép mương và nằm giữa mí hồ. Phía sau là đất trống, tại thời điểm nhận chuyển nhượng phía đất bà N có xây hồ chứa phân. Năm 2021, bà N cắm trụ hàng rào để gắn lưới B40 kéo từ giữa mí hồ phía sau đến cuối đất. Như vậy, bà N đã sử dụng phần đất lấn đất của ông H. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N di dời hàng rào bằng cột trụ bê tông có gắn lưới B40 và vách tôn trụ sắt để trả lại phần đất diện tích 10,5m^2. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, ông H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà N trả lại phần đất diện tích 8,1m^2 thuộc thửa số 873, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất số H 377712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 211QSDĐ/1997 thuộc thửa số 509, tờ bản đồ B1, diện tích 704m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/3/1997. Bà N sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không lấn chiếm hay xây dựng gì thêm. Phần đất ông H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ những chủ trước, tại thời điểm chuyển nhượng hiện trạng hàng rào cũ phía trước xây cập mép nằm giữa mí hồ do các các chủ trước xây dựng là đúng vị trí ranh đất của 02 bên. Bà N sử dụng đất ổn định, trước đây phần đất phía sau có xây vách tạm, vách này là ranh đất của 02 bên. Riêng hàng rào lưới B40 được kéo gắn lên trụ bê tông của địa chính cấm từ trước đến nay. Bà N cho rằng không lấn đất của ông H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Thanh B thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L thống nhất ý kiến bà Nguyễn Thị N và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn phần đất tranh chấp có diện tích 8,1m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu:

Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự đã tuân theo pháp luật; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án; trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Huỳnh Ngọc H. Căn cứ bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 8,1m^2. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)" đây là loại tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường B, thành phố T và bị đơn bà Nguyễn Thị N có địa chỉ tại phường B, thành phố T. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Hoàng Thanh B có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Đối với nội dung thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ông Huỳnh Ngọc H yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 10,5m^2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại diện tích đất 8,1m^2 theo hiện trạng đo vẽ của cơ quan chuyên môn. Xét, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 8,1m^2, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1]. Về nguồn gốc đất:

[2.1.1] Xét, đối với quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc H: Ông H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất số CD 396504, số vào sổ CS 06508 đất thuộc thửa số 873, tờ bản đồ số 4, diện tích 167,5m^2 đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/7/2016. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Cạnh phía Đông giáp thửa 1125 và cạnh phía Tây giáp thửa 512 đều có chiều dài cạnh là 7m; đồng thời cạnh phía Nam giáp thửa 509 (đất bà N) là một đoạn thẳng.

[2.1.2] Xét đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N: Bà N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhấn quyền sử dụng đất số H 377712, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 211 QSDĐ/1997 thuộc thửa số 509, tờ bản đồ B1 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/3/1997, cấp nhật biến động ngày 17/10/2017, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì đất cấp cho bà Nguyễn Thị N thể hiện các cạnh phía Bắc giáp thửa 873 (đoạn giáp đất ông Huỳnh Ngọc H) là một đoạn thẳng. Ngoài ra, tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 15/01/2007 đối với phần đất thuộc thửa số 873, tờ bản đồ số 4, thì bà Nguyễn Thị N là chủ liên ranh đất liền kề có ký xác nhận liên ranh thể hiện chiều dài cạnh giáp ranh là 24m, biên bản này thể hiện có sơ họa mốc giới thửa đất và sơ họa này

thể hiện phần đất giáp ranh bà N là đoạn thẳng 24m không gấp khúc hay bị gãy và các cạnh hướng Đ và hướng Tây có chiều dài là 07m.

[2.1.3] Xét, theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 31/10/2023 thể hiện: Cạnh phía Đông giáp thửa 1125 có chiều dài cạnh 6,76m (thiếu 0,24m), cạnh phía Tây giáp thửa 512 có chiều dài cạnh là 6,05m (thiếu 0,95m); đồng thời theo hướng dẫn của bà N thì cạnh phía Bắc giáp thửa 873 (đoạn giáp đất ông Huỳnh Ngọc H) đã bị gãy. Ngoài ra, theo số liệu đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 31/10/2023; xác định: Phần (B) là một phần thửa 873 có diện tích 7,3m^2 và phần (C) là một phần thửa 873 có diện tích 0,8m^2. Bên cạnh đó nếu tính cả phần diện tích 8,1m^2 các bên tranh chấp thì phù hợp diện tích đất ông Huỳnh Ngọc H được cấp giấy chứng nhận (Phần (A) là 159,4m^2 + 8,1m^2 (phần tranh chấp) = 167,5m^2).

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị N sử dụng đất không phù hợp với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và đã lấn sang đất của ông Huỳnh Ngọc H với diện tích 8,1m^2. Hành vi sử dụng đất không đúng ranh giới thửa đất của bà N đã vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc H. Vì vậy, ông Huỳnh Ngọc H khởi kiện bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Từ những nhận xét nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm tháo dỡ trụ bê tông có gắn lưới B40 và phần tường gạch ống không tô, phần vách tôn gắn trụ sắt để trả lại cho ông Huỳnh Ngọc H diện tích 8,1m^2.

Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Chi phí đo đạc, định giá tài sản 4.809.374 đồng nguyên đơn đã nộp đủ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

5. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 244 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về diện tích 2,4m^2 theo đơn khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm tháo dỡ trụ bê tông có gắn lưới B40, phần tường gạch ống không tô, phần vách tôn gắn trụ sắt để trả lại cho ông Huỳnh Ngọc H diện tích 8,1m^2 (trong đó có 0,6m^2 CLN thuộc HLBVĐT) thuộc thửa số 873, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền án phí là 2.835.000 đồng.

Trả lại cho ông Huỳnh Ngọc H số tiền 1.550.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0004630 ngày 02/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 4.809.374 đồng, để trả lại cho ông Huỳnh Ngọc H.

5. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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.

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

Võ Thị Thu Thảo

SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN SỐ 07/2024/DS-ST
Ngày 22/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Phần diện tích 8,1m^2 trả lại cho **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Ông Huỳnh Ngọc H (ký hiệu B, C)
Trên sơ đồ bản vẽ.

Võ Thị Thu T