

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ 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: 26-6-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây

2. Ông Tống Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 12, khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 21/01/2021). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: tổ 1, khu phố T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Ngọc L3, sinh năm 1962;

2. Ông Lê Minh H, sinh năm 1970;

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1976;
4. Ông Trần Mai Quốc K, sinh năm 1973;
5. Bà Lê Huỳnh M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
(vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 15, diện tích 341m² (trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 41m²), tọa lạc tại tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CX242783, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09022 ngày 25/8/2020.

Phần đất trên có nguồn gốc như sau: Trước năm 1971 phần đất thuộc thửa 164 nêu trên do cụ Huỳnh Văn C (là bố vợ ông T) quản lý sử dụng và làm nghề lò rèn. Năm 1971, cụ C cho con gái là bà Huỳnh Thị L2 (vợ ông T) về ở và toàn quyền sử dụng phần đất này. Năm 1973, bà L2 xây nhà trên phần đất này để ở và phần lò rèn vẫn giữ nguyên, đến ngày 14/6/1992, bà L2 xin sửa lại lò rèn thành nhà cấp bốn để ở với diện tích 24m² (ngang 4m, dài 5m). Ngày 21/4/1993, UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên ra quyết định số 459/QĐ-UB về việc định giá trả hoa lợi 1,56 ha đất thổ cư cho ông Trần Ngọc T4 (quyết định này áp dụng cho 38 hộ cất nhà trên diện tích đất ông Trần Ngọc T4 trong đó có gia đình bà Huỳnh Thị L2). Ngày 07/03/1994, ông Trần Ngọc T4 ký Giấy chuyển quyền sử dụng đất phần đất trên cho bà Huỳnh Thị L2 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố T). Ngày 15/10/1997, bà L làm đơn xin sửa nhà (có xác minh thực tế của cán bộ xã và xác nhận của UBND xã Thái Hòa), thời điểm này gia đình bà L2 đã đặt ống xây dựng đường nước sinh hoạt gia đình và vấn đề đường thoát nước phía Đông để trời mưa cho nước chảy xuống. Ngày 28/12/1999, bà Huỳnh Thị L2 được UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số O 907861 (số vào sổ cấp GCN: 00920QSDĐ/TU). Sau khi bà L2 chết, ngày 17/7/2020, gia đình ông T đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia QSDĐ chung của hộ gia đình tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai. Căn cứ Văn bản thỏa thuận này, ngày 25/8/2020, ông T được cấp GCNQSDĐ nêu trên.

Năm 2001, gia đình ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Ngọc L xây nhà lầu có đồ tắm đã lấn chiếm đường mương nước của gia đình ông T, quá trình xây dựng nhà của ông T1 đã gây sụp lún nhà vệ sinh của gia đình ông T, sau khi tranh chấp và tiến hành hòa giải tại Tòa án, ông T1 và bà L đã phải bồi thường cho gia đình ông T số tiền 4.000.000 đồng để sửa chữa công trình phụ. Vì đường thoát nước mà gia đình ông T đang quản lý và sử dụng nằm phía Đông giáp ranh với tường nhà ông T1 và bà L có kích thước ngang khoảng 25cm, dài khoảng 20m,

đường thoát nước này trước đây và hiện nay gia đình ông T vẫn sử dụng cho mục đích sinh hoạt cho gia đình mình. Hiện nay do tuổi cao, tự nhận thấy không còn khả năng quản lý sử dụng phần đất nêu trên, ông T thực hiện việc tặng cho con gái là bà Lê Ngọc L3. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì gia đình ông T1 gây khó dễ, ông T1 cho rằng phần đất có đường thoát nước này thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T1 nên ông T1 không ký giáp ranh đất cho ông T là không có căn cứ.

Do đó, ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Ngọc L chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản ông Lê Văn T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 50 m² thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 15, tại tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 242783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09022 ngày 25/8/2020 cho ông Lê Văn Thêm.

Yêu cầu công nhận ông Lê Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 3,9m², tại phường Thái Hoà, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, phần đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L (thửa đất số 1359), phía Tây giáp với phần đất ông T đang quản lý (thửa đất số 164), phía Nam giáp thửa đất số 1313, phía Bắc giáp đường nhựa (ĐT 747B).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Lê Ngọc L3, Lê Minh H, Nguyễn Thị Mỹ H, Trần Mai Quốc K, Lê Huỳnh M thống nhất trình bày:* Thống nhất ý kiến của nguyên đơn, không có ý kiến nào khác.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L nhưng ông T1, bà L không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Ngọc L chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản ông Lê Văn T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 50 m² thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 15, tại tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chỉ yêu cầu công nhận ông Lê Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 3,9m².

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại theo các Điều 70, 71, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của đương sự, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Văn T khởi kiện bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L tranh chấp đối với quyền sử dụng đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào Điều 203 luật Đất đai, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là loại việc tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Lê Ngọc L3, Lê Minh H, Nguyễn Thị Mỹ H, Trần Mai Quốc K, Lê Huỳnh M vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Ngọc L chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản ông Lê Văn T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 50 m² đất thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 15 tại tổ 1, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Lê Văn T yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 3,9m², tại phường Thái Hoà, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[4.1] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa đất số 164 với diện tích 341m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 907861, (số vào sổ cấp GCN: 00920QSDĐ/TU) do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 28/12/1999 mang tên bà Huỳnh Thị L2, với nguồn gốc kê khai là sang nhượng từ ông T4 từ năm 1990. Sau khi bà L2 chết, gia đình ông T đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia QSDĐ chung của hộ gia đình. Ngày 25/8/2020, ông Lê Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CX242783, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CSO9022. Thửa đất số 1359 với diện tích 165m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 907844, số vào sổ 00903 QSDĐ/TU do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 28/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Ngọc L. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà Huỳnh Thị L2, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Ngọc L trên cơ sở bản đồ địa chính, không qua đo đạc thực tế.

[4.2] Theo nội dung trình bày tại Biên bản hoà giải tại phường T và các giấy chuyển quyền sử dụng đất do các đương sự giao nộp thể hiện: Phần đất tại thửa đất số 164 do bà Huỳnh Thị L2 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Ngọc T4 với chiều dài là 20m, chiều ngang 14m, phần đất tại thửa đất số 1359 do bà Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Ngọc T4 với chiều ngang là 4,6m và chiều dài là 30,5m. Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính ngày 08/3/2022 thể hiện: Phần đất tại thửa đất số 164 do ông T đang quản lý, sử dụng có diện tích 256m² (chiều ngang phần đất giáp đường ĐT 747B là 11,74m (tính cả phần tranh chấp là 11,91m), dài 21,66m), phần đất tại thửa đất số 1359 do ông T1, bà L quản lý, sử dụng có diện tích 148m² (chiều ngang giáp đường ĐT 747B là 4,69m (tính cả phần tranh chấp là 4,9m), chiều dài là 32,6m). Như vậy, diện tích phần đất hai bên quản lý sử dụng đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, tuy nhiên, kích thước thực tế phần đất tại thửa 1359 do ông T1, bà L quản lý, sử dụng tăng thêm so với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T4 (chiều ngang tăng 0,09m (tính cả phần tranh chấp là 0,3m), chiều dài tăng 2,1m), kích thước phần đất hiện ông T đang quản lý, sử dụng giảm so với phần đất chuyển nhượng (chiều ngang giảm 2,26m (tính cả phần tranh chấp thì giảm 2,09m), chiều dài tăng 1,66m). Hiện trạng phần đất tại thửa đất số 1359 thì ông T1, bà L đã xây dựng nhà kiên cố (01 trệt, 02 lầu).

[4.3] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy: Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Quốc T1 (thửa đất 1359), hướng Tây giáp đất ông Lê Văn T (thửa đất số 164), hướng Nam giáp thửa đất số 1313, hướng Bắc giáp đường nhựa. Ranh giới phần đất tranh chấp được xác định bằng tường nhà của ông T1, bà L ở cạnh hướng Đông và tường nhà ông T ở cạnh hướng Tây. Trên phần đất tranh chấp hiện có 01 phần ban công, lan can bằng sắt do ông T xây dựng từ năm 1992, 01 phần khung sắt + lưới B40 và 02 ống thoát nước do ông T xây dựng từ năm 2006 và hiện đang quản lý sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bị đơn cũng không có phản đối hay tranh chấp đối với các tài sản của nguyên đơn trên phần đất tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 3,9m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn là ông Lê Văn T. Do đó, việc ông T khởi kiện yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất trên là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 7.580.819 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu số tiền 7.580.819 đồng để hoàn trả lại cho ông T.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

2016 của Ủy 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, bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, với số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, các Điều 101, 106, 166, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật ngăn cản ông Lê Văn T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 50 m² đất thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ số 15, tại phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Lê Văn T được quyền sử dụng phần đất diện tích 3,9m² (trong đó 2,2m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất số 164, tờ bản đồ 15, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Quốc T1 (thửa đất 1359), hướng Tây giáp đất ông Lê Văn T (thửa đất số 164), hướng Nam giáp thửa đất số 1313, hướng Bắc giáp đường nhựa.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Lê Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh GCNQSDĐ theo nội dung quyết định của bản án.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L phải chịu số tiền 7.580.819 đồng để hoàn trả cho ông Lê Văn T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Quốc T1, bà Nguyễn Ngọc L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ông Lê Văn T được miễn án phí.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa được 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- CC THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Phạm Ngọc Trung