

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 12/2024/DSST
Ngày: 27-3-2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đức Hòa;

2/ Bà Lê Thị Thận;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 đến ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2023/TLST – DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST – DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Công H; sinh năm 1964

Địa chỉ: thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* ông Hoàng Văn T; sinh năm 1977

Địa chỉ: thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Hoàng Thị S, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.

(Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 5 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Công H trình bày:

Vào năm 1996 gia đình ông khai phá được một thửa đất. Đến ngày 05/10/2020 được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số CH

04360 đứng tên Nguyễn Công H và Võ Thị Qu với diện tích đất 40.580,6m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 6 tại thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất có cây sầu riêng năm thứ 5 và cây cao su năm thứ 10. Tứ cận của diện tích đất: phía Nam giáp suối, phía Đông giáp ông C, phía Tây giáp đường, phía Bắc giáp đường. Giữa thửa đất của ông và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6 (đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S) được ngăn cách nhau bởi 01 con đường đất. Từ lúc khai phá cho đến năm 2018 gia đình ông canh tác sử dụng không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, đến năm 2018 ông Hoàng Văn T tiến hành rào hàng rào bằng kẽm gai cho thửa đất số 20 thì ông Hoàng Văn T đã rào hàng rào qua bên kia đường (tiếp giáp với thửa đất số 32) dẫn đến gia đình ông không thể đi ra đường dẫn đến gặp khó khăn trong việc đi lại, vận chuyển đồ đạc. Các bên đã tiến hành hòa giải tại xã nhưng không thành. Do đó, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S tháo gỡ, di dời hàng rào bằng kẽm gai có chiều dài 73m để trả lại cho ông hiện trạng diện tích ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày: ông và bà Hoàng Thị S là vợ chồng. Cuối năm 2001, đầu năm 2002 vợ chồng ông khai phá diện tích đất khoảng 1,5 ha tại thôn 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất trồng điều năm 2002, tiêu trồng năm 2008 và sầu riêng trồng năm 2017. Đến năm 2018 thì vợ chồng ông làm thủ tục cấp Giấy CNQSD và được cấp giấy CNQSD đất số CO 45023, sổ vào sổ cấp GCN CH 02765, ký ngày 05/9/2018 do UBND huyện B cấp đứng tên ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S với diện tích đất 15147,6m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6. Tứ cận của diện tích đất: mặt trước giáp đường, mặt sau giáp đất ông Hoàng Văn Tr, một bên giáp đất ông Nguyễn Công L, một bên giáp đất ông Lục Văn C. Xung quanh 4 mặt thì có trồng cây phát tài làm ranh.

Tại thời điểm vợ chồng ông bà khai phá diện tích đất thì trên phần đất này đã có lối mòn khoảng 02 mét cắt ngang giữa phần đất của vợ chồng ông bà để cho các hộ dân bên trong đi lại. Các hộ dân ở phía trong đi lại trên con đường này từ năm 2001 – năm 2002 đến năm 2008. Năm 2008 thì vợ chồng ông bà đã di dời con đường (lối đi) nằm phần giữa đất ra phần đất sát ranh đất nhà ông bà (phía bên kia là đất anh Lục Văn C) (là lối đi đang thể hiện trên giấy CNQSDĐ số CH 02765, ký ngày 05/9/2018). Sau khi di chuyển con đường ra phần đất sát ranh thì các hộ dân bên trong không có ý kiến gì.

Đến năm 2021 thì ông bà tiến hành làm hàng rào bằng kẽm gai từ điểm 4 đến điểm 3, còn từ điểm 5 đến điểm 4 (điểm được ghi nhận giấy CNQSDĐ số CH 02765, ký ngày 05/9/2018) thì làm hàng rào bằng lưới B40. Khi ông bà làm hàng rào bằng kẽm gai (phần hàng rào kẽm gai ông bà làm nằm ở bên kia đường đất sát ranh đất nhà ông Nguyễn Công H) thì ông Nguyễn Công H đề nghị vợ chồng ông bà tháo dỡ hàng rào để ông Nguyễn Công H đi lại. Ông bà không đồng ý nên đôi bên mới làm việc tại UBND xã B. Nay ông Nguyễn Công H khởi kiện yêu cầu tháo gỡ hàng rào, vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông

Nguyễn Công H vì con đường nằm trên đất của ông bà, ông bà có quyền sở hữu phần diện tích đất làm con đường nói trên. Mặt khác, việc ông bà tiến hành rào hàng rào để bảo vệ con đường tránh người khác lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S trình bày: Bà là vợ của ông Hoàng Văn T. Bà hoàn toàn đồng ý với lời khai của ông Hoàng Văn T và không bổ sung gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H; buộc bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S phải di dời, tháo gỡ hàng rào bằng kẽm gai có chiều dài là 72,30 mét có vị trí từ điểm 1 đến điểm 2 thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi xây dựng hàng rào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét: Nguyên đơn ông Nguyễn Công H khởi kiện ông Hoàng Văn T yêu cầu tháo gỡ hàng rào trả lại hiện trạng diện tích đất ban đầu. Bị đơn ông Hoàng Văn T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay, căn cứ vào khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thôn 6, xã B, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc của diện tích đất 152,4m² sử dụng làm con đường, lối đi: ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S khai nhận phần diện tích đất 152,4m² được ký hiệu bằng các điểm 1,2,4,5 (ghi nhận trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 ký ngày 7/6/2023 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) là do ông bà để dành một phần đất để làm con đường cho các hộ dân bên trong đi lại, diện tích đất 152,4m² vẫn nằm trong diện tích đất 15.147,6m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà. Xét, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S đều thừa nhận khi ông bà tiến hành khai phá thì trên thửa đất số 20 đã có

sẵn con đường mòn (lối đi) khoảng 02 mét (được ký hiệu là con đường số 01 có diện tích đất 453,1m² thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) cắt ngang thửa đất. Do con đường nằm ở vị trí đối diện với căn nhà, việc đi lại của các hộ dân có thể gây nguy hiểm cho trẻ em trong gia đình nên đến năm 2008, ông bà di chuyển con đường số 01 đến vị trí sát ranh phần đất của ông bà (được ký hiệu là con đường số 02 có diện tích đất là 345m² và 152,4m² thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401). Lời khai của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S phù hợp với lời khai của người làm chứng. Như vậy, nguồn gốc hình thành con đường là có thật.

Xét trong giấy CNQSDĐ số CH 02765 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước ký ngày 5/9/2018 đứng tên Hoàng Văn T và Hoàng Thị S thể hiện phía Đông và phía Nam của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6 giáp với con đường đất (lối đi) có diện tích đất là 345m² và diện tích đất 152,4m². Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S đều thừa nhận khi tiến hành đo đạc để cấp giấy CNQSDĐ, ông bà có tham gia chỉ ranh giới. Đồng thời ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S không có khiếu nại, ý kiến gì về việc cấp giấy CNQSDĐ. Tại phiên tòa, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S đều thừa nhận tư cận, hiện trạng được cấp giấy CNQSDĐ đúng với thực tế sử dụng. Mặt khác, tại Công văn số 1696/UBND-NC ngày 08/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận phần diện tích đất 152,4m² thuộc về diện tích đất sử dụng làm con đường (lối đi) và được thể hiện trên bản đồ chính quy. Như vậy, đủ cơ sở xác định phần diện tích đất 152,4m² thuộc về diện tích đất sử dụng làm con đường (lối đi). Vì vậy, việc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S khai nhận phần diện tích đất 152,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu tháo gỡ hàng rào của nguyên đơn: nguyên đơn ông Nguyễn Công H khai nhận năm 2021 ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S tiến hành rào hàng rào bằng kẽm gai sát với phần đất của ông nên ông ngăn cản, cản trở cho việc sử dụng con đường (lối đi). Ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S thừa nhận ông bà có dựng hàng rào ở trên phần diện tích đất 152,4m² (là diện tích đất sử dụng làm con đường) (từ điểm 1 đến điểm 2 thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401). Mục đích ông bà làm hàng rào là để bảo vệ diện tích đất của ông bà, bảo vệ con đường. Xét, giữa thửa đất số 20 (thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Hoàng Văn T) và thửa đất số 32 (thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Công H) được ngăn cách nhau bởi con đường có diện tích đất 152,4m². Theo nội dung của biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 15/6/2023 cũng như lời khai của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S thể hiện ông bà có dựng hàng rào bằng kẽm gai ở trên phần diện tích đất 152,4m² (từ điểm 1 đến điểm 2 thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) (hàng rào dựng sát ranh thửa đất số 32). Tại khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc,*

hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình”. Tại khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ*”. Tại khoản 4 Điều 16 của Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai về hành vi gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác như sau: *“4. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này*”. Căn cứ theo quy định trên, chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên phần đất sử dụng của mình theo quy định. Việc người sử dụng đất lập hàng rào xung quanh khu đất cần phải đảm bảo không gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác. Như đã đề cập ở phần [2.1] thì diện tích đất 152,4m² thuộc về diện tích đất sử dụng làm con đường (lối đi) không thuộc phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S. Do đó, việc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S xây dựng hàng rào từ điểm 1 đến điểm 2 thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 đã ngăn cản việc đi lại, cản trở việc sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Công H. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, buộc ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S tháo gỡ hàng rào bằng kẽm gai với 07 cây sắt, 02 trụ bê tông và khôi phục lại hiện trạng đất trước khi xây dựng hàng rào.

[3] Các vấn đề khác:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản là 16.270.000đ. Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”* và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu của ông Nguyễn Công H được chấp nhận nên ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Công H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản. Vì vậy, căn cứ vào Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công H số tiền chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản là 16.270.000đ.

[3.2] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp*

nhận”. Do đó, bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[3.3] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 158; Điều 166; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H đối với bị đơn ông Hoàng Văn T.

Buộc bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S phải di dời, tháo gỡ hàng rào bằng kẽm gai với 07 cây sắt, 02 trụ bê tông có chiều dài là 72,30 mét có vị trí từ điểm 1 đến điểm 2 thể hiện trong bản đồ đo đạc số 401-06006-2023 của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi xây dựng hàng rào (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị S phải trả lại cho ông Nguyễn Công H chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá) là 16.270.000đ.

3/ Về án phí: Buộc bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công H số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0001059 lập ngày 25 tháng 5 năm 2023.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật

thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/3/2024).

Nơi nhận:

- TAND t. Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh