

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 128/2024/DS-ST

Ngày: 20 - 8 - 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 CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Mai Trần Phúc

2- Bà Nguyễn Xuân Thuỷ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà là thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên;

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 77/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Mai Văn K, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị Thanh Y, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Các bên đương sự có mặt tại Toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Văn K trình bày:

Phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn T, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) có số vào sổ: CH 0285 do UBND huyện C cấp cho ông K và bà V ngày 04-7-2016, với diện tích được cấp là 1119,4m², tại các

thửa số 16 (233,5m²), thửa số 30 (448,1m²) và thửa số 31 (437,8m²), tờ bản đồ số 20. Nguồn gốc phần đất này là vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị V mua của ba vợ ông là cụ Nguyễn Văn H (chết) và cụ bà Nguyễn Thị N còn sống nhưng bị bệnh nằm không biết gì, mua cách đây hơn 20 năm, vợ chồng ông trực tiếp sản xuất trên đất và đi đăng ký kê khai đã được cấp giấy như nêu trên. Phần đất này đã có bờ xung quanh và là đất ruộng. Hai bên đã có tranh chấp và cùng đồng ý đề địa chính đo, khi địa chính xuống đo, cắm cọc ranh xong, sau đó ông T tự ý tháo bỏ hết cọc, địa phương giải quyết không thành nên ông mới làm đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu giải quyết.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cho ông phần diện tích ông T đã lấn chiếm là 63,6m², theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 3223/SĐHT ngày 31-5-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C

** Theo bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông có 01 phần đất giáp ranh với đất của ông Mai Văn K tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng ông và bà Vũ Thị Thanh Y đứng tên trong giấy chứng QSDĐ. Trước đây giữa đất ông và đất của ông K có 01 bờ bao ngang 7m, dài khoảng 40m nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông, năm 2014 do đất bị phèn chảy qua đất ông K đang trồng rau muống nên ông có mố 01 con mương thoát nước ngang 01m và có chừa 01 bờ đất ngang 01m để làm ranh đất với đất ông K. Năm 2021 ông K tự ý sang lấp bờ ranh và lấp luôn mương nước, diện tích bờ mương và mương nước là ngang 2m, dài 40m. Ông có báo công an ấp T giải quyết, sự việc đã được UBND xã T hoà giải nhưng không thành.

Nay ông K khởi kiện, ông yêu cầu đo đạc lại đất nếu ông lấn sang đất của ông K thì ông đồng ý trả lại cho ông K. Nếu không lấn thì yêu cầu ông Kim giữ nguyên hiện trạng.

Theo những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị V: Bà là vợ ông Kim bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Kim chồng bà yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn sang có chiều ngang 1,5m, dài 25m cho vợ chồng bà. Bà không trình bày gì thêm.

- Bà Vũ Thị Thanh Y: Bà là vợ ông T, bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông T, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, khi đo đạc xong nếu có lấn sang đất ông K thì gia đình trả lại.

Tại Tòa vị Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng có căn cứ theo quy định của pháp luật về việc tổng đạt cho các đương sự cũng như xác định tư cách tham gia tố tụng và trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn K đối với ông Nguyễn Văn T về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị Thanh Y có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Văn K phần đất có diện tích 63,6m² thuộc một phần các thửa 16, 30, 31, tờ bản đồ số 20 nằm trong 01 phần giấy chứng nhận QSDĐ số CD275474, sổ vào sổ cấp GCN: CH02850, do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Mai Văn K và bà Nguyễn Thị V, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Các bên đương sự có mặt tại Tòa, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ông Kim khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T. Yêu cầu ông T trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 63,6m², theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 3223/SĐHT ngày 31-5-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Mai Văn K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông K có 01 phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ sổ vào sổ cấp GCN: CH02850 do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông K, bà V ngày 04-7-2016, diện tích được cấp 1119,4m², thửa số 16 (diện tích được cấp 233,5m²); thửa số 30 (diện tích được cấp 448,1m²) và thửa số 31 (diện tích được cấp 437,8m²), tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông T sử dụng phần đất giáp ranh đất ông K đang tranh chấp, đất của ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có sổ vào sổ : 02841 QSDĐ/768/2000/HĐ-CN (H) do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 10-11-2000, diện tích được cấp 4.130,00m², tại các thửa 2120 (diện tích cấp là 690m²); thửa 2143 (diện tích cấp là 715m²); thửa 2144 (diện tích cấp là 1025m²); thửa 2147 (diện tích cấp là 310m²); thửa 2148 (diện tích cấp là 220m²); thửa 2155 (diện tích cấp là 440m²) và thửa 2159 (diện tích cấp là 730m²), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đất đai tỉnh T – Chi nhánh C số: 3223/SĐHT ngày 31-5-2024 thể hiện theo ranh hiện trạng sử dụng đất theo ông Kim c1 thì ông sử dụng diện tích 63,6m² + 1057,2m² thành diện tích

hiện ông K đang sử dụng là 1120,8m² là trùng khớp với diện tích đất ông được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ và trùng theo ranh bản đồ địa chính năm 2010 và trùng với các thửa đất được cấp cho ông K. Diện tích đất ông T được cấp theo 7 thửa 2120, 2143, 2144, 2147, 2148, 2155 và 2159, hiện tại ông T đang sử dụng diện tích đất theo các thửa mới 29, 32 và 33 sơ đồ địa chính năm 2010 nhưng các thửa được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông T thì chỉ có thửa 2148 và 2149 ứng với 1 phần các thửa 29, 32 và 33, các thửa còn lại cấp cho ông T nằm ở vị trí khác, thửa 2120 ứng với 1 phần thửa số 18 ông T đi đăng ký kê khai nhưng nằm ở vị trí khác không có trong các thửa 29, 32 và 33; thửa 2143 và 2144 tương ứng với 1 phần thửa số 17 nhưng do ông N1 đi đăng ký kê khai chứ không phải ông T là người đi đăng ký và hiện phần đất này ông T không sử dụng; thửa 2155 và 2159 tương ứng với thửa 245 và 247 tờ bản đồ số 16 không ai đăng ký kê khai và không nằm cùng tờ bản đồ với các phần đất ông T đang sử dụng (thể hiện tại bút lục số 107, 115). Như vậy các thửa đất cấp cho ông T trong giấy chứng nhận QSDĐ không khớp với thực tế ông đang sử dụng, ông không đi cấp đổi đăng ký lại để được cấp giấy theo đúng với vị trí đất hiện ông đang sử dụng. Diện tích đất ông đang sử dụng giáp ranh với đất ông K có thửa không phải là của ông và chưa đăng ký kê khai để được cấp đất cho phù hợp nên việc sử dụng đất của ông T là chưa đúng, chưa đăng ký nên không có căn cứ xác định đất của ông T hiện đang sử dụng là tại vị trí nào. Ông K sử dụng đất theo ranh hiện trạng sử dụng trùng với ranh bản đồ địa chính được cấp đất nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Hiện diện tích đất của ông K đang thực tế sử dụng là thiếu so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo sơ đồ hiện trạng sử dụng thì diện tích đất này gia đình ông T đang sử dụng là 63,6m² có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Kim d 7,87m, 6,65m, 10,88m và 21,35m; Hướng Tây giáp đất ông T dài 14,58m và 32,24m; Hướng Nam giáp đất ông T dài 1,95m; Hướng Bắc giáp thửa 15 dài 1,95m. Phần diện tích đất này cần trả lại cho ông K là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông K được chấp nhận toàn bộ nên các chi phí tố tụng trong vụ án ông T phải chịu. Cụ thể: Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Số tiền này được giao lại cho ông K.

[5]. Về án phí:

Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông K không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Mai Văn K đối với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm giao trả lại diện tích đất 63,6m² thuộc một phần các thửa 16, 30, 31, tờ bản đồ số 20 nằm trong 01 phần giấy chứng nhận QSDĐ số CD275474, sổ vào sổ cấp GCN: CH02850, do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Mai Văn K và bà Nguyễn Thị V, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Kim dài 7,87m, 6,65m, 10,88m và 21,35m; Hướng Tây giáp đất ông T dài 14,58m và 32,24m; Hướng Nam giáp đất ông T dài 1,95m; Hướng Bắc giáp thửa 15 dài 1,95m cho ông Mai Văn K, (kèm theo Theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đất đai tỉnh T – Chi nhánh C số 3223/SĐHT ngày 31-5-2024).

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc:

Buộc ông T phải chịu nộp chi phí thẩm định, định giá và đo đạc đất là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Số tiền này được giao lại cho ông K.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Văn K không phải chịu án phí theo quy định.

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 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm công khai, các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

-Đương sự;

-Viện kiểm sát ND cùng cấp;

- THA Dân sự H.Châu Thành

- Tòa án tỉnh

- Lưu hồ sơ;

- Lưu tập án.

(Đã ký)

Cái Thị Minh Tâm