

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH PH**

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

Bản án số: **56/2024/DS-ST**

Ngày 09/9/2024

Về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH PH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Tòa

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Viết Xứng

Ông Nguyễn Đăng Thường

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trương Văn Ph - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Ph.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:* Ông Tạ Văn Phú- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Ph xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2024/TLST- DS ngày 06/3/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/QĐXXST-DS ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Bà Đặng Thị X, sinh năm 1973(có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, Thôn T H, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph.

+ Bị đơn: - Ông Lê Bá H, sinh năm 1981(có mặt).

- Bà Vòng Sỳ V, sinh năm 1983(có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, Thôn Th 1, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph.

+ Người làm chứng:

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).

Trú tại: Thôn 7, xã Đăk O, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Ph.

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1951 (xin vắng mặt).

Trú tại: Tổ 3, Thôn Thuận Hòa, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph.

- Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Trú tại: Tổ 3, Thôn Thuận Hòa, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình làm việc, hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị X trình bày:*

Bà X có 01 thửa đất tại Thôn T H, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 11, diện tích 12.965,8m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số DG 195956, sổ vào sổ cấp GCN(CS) 07589/T L ngày 15/7/2022 đứng tên Đặng Thị X. Trong diện tích đất này có 497,7m² cũng là đất bà X mua của bà Đỗ Thị L vào năm 2021 để làm đường đi có chiều ngang 6 mét và chiều dài 83m và sáp nhập vào cùng một thửa đất nêu trên.

Hiện nay quá trình sử dụng ông H, bà V đã xây dựng ranh giới lấn chiếm qua đất của bà X diện tích 39,8m² (theo đo đạc cụ thể); đất có tứ cận: phía Đông giáp đất của ông H; phía Tây giáp đất bà X; phía Nam giáp đất bà X và phía Bắc giáp đất của bà X, làm cho việc đi vào đất của bà X gặp khó khăn; diện tích đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà X mà bà X đã quản lý từ khi mua đến nay. Quá trình hòa giải tại UBND xã T L đã không đi đến thống nhất, do đó bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 39,8m² và phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép 2,6m² để trả lại đất cho bà X. Ngoài ra, bà X không có ý kiến gì nữa cả.

*** Ý kiến của đồng bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V thống nhất trình bày:**

Ông H và bà V không đồng ý với yêu cầu của bà X, do nguồn gốc diện tích đất gia đình ông H và bà V đang sử dụng là do vào năm 2022 nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị P tại Ấp T H, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số DG 195581, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 07588/T L ngày 15/7/2022 đứng tên ông Lê Bá H cùng vợ là Vòng Sỳ V, có diện tích 1.090,4m².

Vợ chồng không lấn chiếm đất của bà X, chúng tôi nhận chuyển nhượng đất của bà P chỉ ranh đến đâu chúng tôi cắm mốc đến đó, hiện trạng lúc mua là đã có 03 cọc bê tông cũ, có thêm hàng gạch làm ranh. Năm 2023 chúng tôi đi chôn lại cọc bờ ranh thì bà X thấy đường mình đi bất tiện nên có xin vợ chồng tôi 03 lần để mở rộng con đường đi, chúng tôi có cho của bà X ranh 1 mét nhưng bà X không xây theo chúng tôi mà còn chôn cọc lấn qua 1,5m nên chúng tôi không đồng ý lấy lại hiện trạng như cũ, không cho nữa.

Nay ông X, bà H đồng ý di dời cọc mốc cho bà X 1,5 mét (tính từ mép hàng rào gạch hiện tại của ông H bà V xây) để đi lại nếu bà X không đồng ý mà khởi kiện yêu cầu trả đất ông H và bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà X. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa cả.

*** Ý kiến của người làm chứng bà Đỗ Thị L trình:**

Năm 2022 bà L có chuyển nhượng cho ông H, bà V diện tích 13m mặt tiền đường nhựa, có công chứng và ranh giới là cọc bê tông. Nguồn gốc năm 2013 do bà Ph là mẹ ruột cho.

Bà L không xác định ông H bà V và bà X có lấn đất với nhau hay không, do đã

chuyển nhượng cho chị P sau đó chị P chuyển nhượng cho ông H, bà V (do bà L đứng tên trong Giấy CNSDD nên ra ký chuyển nhượng trực tiếp cho ông H, bà V) do lâu quá không còn quản lý diện tích đất này nữa nên không biết ông H, bà V có lấn chiếm đất ranh qua đất bà X hay không. Do bận việc không có yêu cầu gì nên bà L xin vắng mặt.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Bà Ph không chuyển nhượng đất cho anh H và chị V nhưng diện tích đất hiện nay ông H, bà V đang quản lý sử dụng thì vào năm 2012 bà Ph có cho chị Đỗ Thị L diện tích đất này, đến năm 2008 làm sổ cho chị L đến năm 2021 đổi sổ và sau đó bà Ph có biết chị L bán cho chị P và sau đó chị P chuyển nhượng lại cho anh Hoạt và chị V. Lúc cho chị L ranh giới là trụ bê tông 03 (trụ) và hàng gạch ống cũ, do bà Ph cấm cọc vào năm 2012, khi cho thì cọc bê tông vẫn còn. Nay bà L đề nghị đo lại diện tích ranh giới của hai bên để giải quyết. Do bận việc nên bà Ph xin vắng mặt.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào năm 2022 bà P có chuyển nhượng cho ông H và bà V diện tích đất 13 mặt đường nhựa, chiều dài từ đường nhựa liên thôn vào hết đất giáp bờ ranh của bà X, diện tích theo sơ đồ đất tại Ấp T H, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph, khi chuyển nhượng có lập giấy tay đến khi công chứng chứng thì chị Đỗ Thị L ra công chứng chuyển nhượng cho anh H và bà V.

Lý do là hai chị em ruột (bà L chị của bà P) nên khi bà P mua của chị L xong chuyển nhượng lại cho anh H, chị V nhưng do sổ đứng tên chị Đỗ Thị L chưa sang tên cho bà P do đó khi chuyển nhượng cho anh H, chị V thì chị L đã đứng ra chuyển nhượng cho anh H và chị V. Ranh giới là trụ bê tông 03(trụ) và hàng gạch ống cũ, do bà Nguyễn Thị Ph là mẹ bà P cấm cọc vào năm 2012, khi chuyển nhượng cọc bê tông vẫn còn. Theo diện tích đất bà P chuyển nhượng cho anh H và chị V thì bà P thấy anh H và chị V không lấn qua ranh đất của bà X. Do bận việc nên bà P xin vắng mặt.

- Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tình tự thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và chấp hành hpháp luật của các đương sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn bà Đặng Thị X khởi kiện có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn ông H, bà X trả lại diện tích đất lấn chiếm 39,8m² và phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép để trả lại đất cho bà X.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện ý kiến của các bên đương sự, kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Đặng Thị X yêu cầu đồng bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V trả lại diện tích đất lấn chiếm là 39,8m² và phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép 2,6m² trên đất của bà X, do đó xác định đây là vụ án

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do bà Đặng Thị X khởi kiện. Phần diện tích đất đang tranh chấp 39,8m² tọa lạc tại Ấp Thuận Hòa, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph; Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Ph.

Về yêu cầu của đương sự: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép 2,6m² trên đất bà X để trả lại diện tích đất lấn chiếm trái phép 39,8m² cho bà X.

[1] Xét nguồn gốc đất của các đương sự đang quản lý, sử dụng:

- Nguồn gốc đất của bà Đặng Thị X: Diện tích đất là bà X được cấp Giấy CNQSDĐ số DG 195956, số vào sổ cấp GCN(CS) 07589/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ph cấp ngày 15/7/2022 đứng tên bà Đặng Thị X, nguồn gốc nhận chuyển nhượng và được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 2008 diện tích 12.468,1m² sử dụng ổn định; đến năm 2021 bà X nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị L 01 diện tích đất 497,7m² để làm đường đi vào đất của bà X và sáp nhập chung vào diện tích đất có giấy CNQSDĐ số 894 ngày 28/8/2008 và cấp đổi lại thành diện tích đất 12.965,8m² theo Giấy CNQSDĐ số DG 195956, số vào sổ cấp GCN(CS) 07589/T L, Giấy CNQSDĐ cấp đổi mới của bà X có vị trí, tọa độ và ranh giới được cấp rõ ràng, cụ thể.

- Nguồn gốc diện tích đất ông H quản lý, sử dụng được cấp giấy CNQSDĐ số DG 195581, số vào sổ cấp GCN(CS) 07588/T L do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ph cấp ngày 15/7/2022 đứng tên ông Lê Bá H cùng vợ là bà Vòng Sỳ V có diện tích 1.090,4m² giáp ranh đất bà X, có diện tích các cạnh và ranh giới cụ thể theo Giấy CNQSDĐ.

[2] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 39,8m² (*theo sơ đồ trích đo thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ*) đất tọa lạc tại Ấp Thuận Hòa, xã T L, huyện Đ, tỉnh Ph:

Diện tích đất tranh chấp 39,8m² là đất giáp ranh giới của bà X và ông H do hai bên cho rằng thuộc quyền sở hữu của mình theo ranh giới được cấp giấy CNQSDĐ.

Xét diện tích đất tranh chấp nêu trên, xác định theo vị trí, tọa độ, ranh giới cấp giấy CNQSDĐ của bà X và ông H: Theo sơ đồ đo đạc số 002 ngày 14/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì ranh giới được cấp Giấy CNQSDĐ thì diện tích đất tranh chấp 38,9m² nằm hoàn toàn trong giấy CNQSDĐ của bà X, giáp ranh giới của ông H, bà V. Do khi sử dụng các bên không rào ranh giới cố định mà chỉ để phần đất trống hai bên để làm ranh và tự xác định ranh giới với nhau. Vào năm 2023, khi ông H xây hàng rào bằng gạch ngăn ranh giới đất giữa ông H với bà X thì xảy ra tranh chấp ranh, bà X ngăn cản nhưng ông H không tạm ngừng xây dựng mà

tiếp tục xây dựng hàng rào bằng gạch cao 20cm và dài 13m giữa đất ông H và bà X và vụ việc đã được hòa giải tại UBND xã T L nhưng không thành.

Khi ông H xây hàng rào, bà X đã tranh chấp cản trở, ông H cho rằng ranh giới có cọc bê tông cũ, tuy nhiên xem xét, xác minh và khi thẩm định tại chỗ thì không có cọc bê tông và bà X trình bày do ông H đã tự nhổ cọc bê tông để xây dựng hàng rào mới lần qua đất của bà X nên không có căn cứ để xác định ranh giới đất theo cọc bê tông cũ, do đó ông Hoạt cho rằng xây ranh giới theo cọc bê tông cũ là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì ranh giới xây dựng của ông H không đúng theo vị trí ranh giới được cấp giấy CNQSDĐ cho ông H mà xây lấn qua đất của bà X. Do đó bà X khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét đối với lời trình bày của đương sự:

- Xét lời trình bày của bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V: Ông H, bà V cho rằng mua đất của bà P (bà L là người ký chuyển nhượng trực tiếp) và xây dựng hàng rào đúng vị trí hàng cọc bê tông cũ; Tuy nhiên, căn cứ sơ đồ đo đạc thì vị trí hàng rào xây dựng (như nhận định mục 2] không đúng theo ranh giới cấp giấy CNQSDĐ cho các bên, xây lấn qua phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà X, do đó trình bày của ông H, bà V là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét lời trình bày của người làm chứng bà Đỗ Thị L: Bà L cũng không xác định ranh giới hiện nay là như thế nào bởi vì bán đất đã lâu không còn nhớ ranh giới, do đó không xác định ranh giới cụ thể của hai bên.

- Xét lời trình bày của người làm chứng Nguyễn Thị Ph, bà Đỗ Thị P cho rằng ông H, bà V không lấn chiếm đất của bà X, tuy nhiên các bà chỉ trình bày theo cảm tính không căn cứ vào ranh giới cấp Giấy CNQSDĐ, sơ đồ đo đất, vị trí tọa độ, không xác định được ranh đất khi chuyển nhượng, khi cho tặng do đó không có căn cứ chấp nhận.

Từ nhận định và phân tích trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận:

[4] Ông H, bà V đã xây dựng hàng rào không đúng ranh giới đất được cấp Giấy CNQSDĐ, đã lấn chiếm qua đất của bà X, theo biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 02/7/2024 thì diện tích đất lấn chiếm 39,8m² và 01 bức tường xây gạch không tô cao 20cm và dài 13m (diện tích 2,6m²) nằm hoàn toàn trong giấy CNQSDĐ được cấp cho bà Đặng Thị X. Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu ông H, bà V phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép (2,6m²) trên đất bà X và trả lại diện tích đất lấn chiếm 39,8m² là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[6] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Ph là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26, 27 của 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị X.

1. Buộc đồng bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V phải phá bỏ hàng rào xây dựng trái phép (2,6m²) trên diện tích đất của bà X để trả lại diện tích đất 39,8m² cho bà X. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông H, bà V dài 13m; phía Tây giáp đất bà X dài 13,03m; phía Nam giáp đất bà X dài 1,34m + 1,48m và phía Bắc giáp đất bà X dài 1,35m + 1,96m.

(Có bản trích đo địa chính số 002 ngày 14/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

2. Chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên buộc ông H, bà V phải trả lại cho bà X: Chi phí đo đạc là 1.793.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: 5.000.000 đồng. Tổng cộng ông H và bà V phải trả lại cho bà X là 6.793.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc đồng bị đơn ông Lê Bá H và bà Vòng Sỳ V phải nộp 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà Đặng Thị X không phải nộp án phí, hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010109 ngày 06/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Ph.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Ph;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Tòa