

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 68/2024/DS-ST

Ngày: 17/6/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu chấm dứt hành vi
trái pháp luật”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Tuấn Anh;

2. Ông Trần Văn Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐST-DS ngày 13/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1967; Ngụ tại: Số A đường L, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B đường L, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1953; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Lê Thị R, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Trần Hoàng T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Nguyễn Hòa T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Nguyễn Lê Thanh H1, sinh năm 1995; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Ngô Hoàng Anh T3, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Ngô Hoàng Anh T4, sinh năm 1996; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Ngô Hoàng Thanh T5, sinh năm 2003; địa chỉ: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4, bà T5 có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M1, ông H, bà R, ông T1, ông T2, ông H1, ông T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/5/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (bà M) trình bày:*

Bà M là chủ quyền sử dụng đất thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 QSDĐ ngày 23/4/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ bà Lê Thị M.

Nguồn gốc phần đất này là bà M được cha mẹ tặng cho năm 1989. Thửa đất này giáp ranh với đất của bà T. Vào năm 2019 bà M và bà T có tranh chấp một phần đất có chiều ngang khoảng 0,5m, dài khoảng 10m thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 QSDĐ ngày 23/4/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ bà Lê Thị M. Vụ việc được UBND thị trấn D hòa giải ngày 26/4/2019 với nội dung là hai bên thống nhất lấy tọa độ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T do nhận thừa kế, bà T thống nhất đo đạc từ trụ sắt đến cây đông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Sau đó, bà M tiến hành xây hàng rào theo đúng ranh đúng với biên bản hòa giải của UBND thị trấn D nhưng bà T không đồng ý mà liên tục chửi bới, xúc phạm gia đình bà M và phá trụ rào làm ranh của gia đình bà M. Do đó bà M khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2023 bà M yêu cầu công nhận diện tích là 5m² thuộc một phần thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 QSDĐ ngày 23/4/2004 do UBND huyện D cấp cho hộ bà Lê Thị M thuộc quyền

sử dụng của bà M và yêu cầu buộc bà T phải khôi phục lại hiện trạng các trụ và hàng rào mà bà T đã phá hoại của gia đình bà M.

Theo đơn khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 07/5/2024 của bà M thì bà M yêu cầu công nhận 12,1m² thuộc một phần thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 QSDĐ do UBND huyện D cấp ngày 23/4/2004 thuộc quyền sử dụng của bà M. Bà M rút lại yêu cầu buộc bà T phải khôi phục hiện trạng các trụ và hàng rào mà bà T đã phá hoại của gia đình bà M.

Bà M thống nhất với kết quả đo đạc ngày 06/6/2023, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 627-2023 ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá ngày 01/11/2023.

Ngoài ra, bà M không có ý kiến gì khác.

** Theo tự khai ngày 16/5/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn (bà T) trình bày:*

Bà T là chủ sử dụng đất thửa số 98 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là bà T nhận thừa kế. Phần đất của bà M đang sử dụng hiện nay do cha mẹ bà T là ông Lê Hùng T6 và bà Đỗ Thị Thu T7 bán cho bà M khoảng 445m², nhưng bà M đi đăng ký sử dụng nguồn gốc do cha mẹ cho. Sau đó, bà T được cha mẹ cho phần đất có diện tích 1.516m², nhưng sau đó bà T đi đăng ký làm sổ chỉ có 773m². Sau khi cha bà T là ông T6 chết thì bà M tự ý chôn trụ rào, tôn để ngăn làm hàng rào. Bà T không đồng ý nên có tranh chấp vào năm 2019. Và do bà T không có nhà nên bà M lại lấn ranh. Đến năm 2023 đất bà M tăng so với thực tế, không còn như lúc đăng ký.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà T không đồng ý.

Bà T thống nhất với kết quả đo đạc ngày 06/6/2023, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 627-2023 ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản định giá ngày 01/11/2023.

Ngoài ra, bà T không có ý kiến gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 20/11/2023, ngày 22/11/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M1, ông H, bà R, ông T1, ông T2, ông H1, ông T3, bà T5, bà T4 trình bày:*

Thống nhất ý kiến của bà M.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà M khởi kiện bà T yêu cầu công nhận 12,1m² thuộc một phần thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715 QSDĐ do UBND huyện D cấp ngày 23/4/2004 thuộc quyền sử dụng của bà M và yêu cầu bà T khôi phục lại trụ rào, hàng rào cho bà M. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1, ông H, bà R, ông T1, ông T2, ông H1, ông T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông M1, ông H, bà R, ông T1, ông T2, ông H1, ông T3.

[2] Nội dung vụ án: Bà M được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 98 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất của bà M giáp ranh với phần đất của bà T.

Nguồn gốc phần đất bà M hiện đang sử dụng có nguồn gốc là cha mẹ tặng cho năm 1989. Vào năm 2019 bà M và bà T có tranh chấp ranh đất và được UBND thị trấn D hòa giải ngày 26/4/2019 với nội dung là hai bên thống nhất lấy tọa độ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T do nhận thừa kế, bà T thống nhất đo đạc từ trụ sắt đến cây đông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Sau đó, bà M tiến hành làm hàng rào theo đúng ranh đúng với biên bản hòa giải của UBND thị trấn D nhưng bà T không đồng ý. Do đó bà M khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 12,1m² là của bà M.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà T không đồng ý.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 715/QSDĐ ngày 23/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Lê Thị M đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 14. Theo công văn số 500/PTNMT-QLĐĐ ngày 14/11/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D thì phần đất này được cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập bằng không ảnh, không đo đạc thực tế, hồ sơ cấp giấy chứng nhận không thể hiện ký liên ranh.

Bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05009 ngày 13/3/2018 đối với thửa đất số 98 tờ bản đồ số 11. Theo Công văn số 2228/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 31/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất này được cấp theo Mảnh trích lục bản đồ địa chính ngày 05/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và không thể hiện việc ký liên ranh của các chủ sử dụng đất liền kề. Nguồn gốc sử dụng là nhận thừa kế quyền sử dụng từ hộ (ông, bà) Lê Hùng T6. Tuy nhiên trong hồ sơ làm thủ tục thừa kế cấp quyền sử dụng đất cho bà T có bản mô tả ngày 22/12/2017 thể hiện việc ký liên ranh.

Đồng thời theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 627-2023 ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất mà bà T hiện đang sử dụng không tranh chấp (thửa 98) có diện tích là 773m², đúng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T.

Bà T cho rằng trước khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất thửa 98 tờ bản đồ số 11 đứng tên cha bà là ông Lê Hùng T6 có diện tích 1.516m², nhưng bà M đã sử dụng lấn ranh nên phần đất của bà T sau khi nhận thừa kế còn 773m². Thủ tục thừa kế do bà Nguyễn Thị T8 (mẹ bà T) đi làm nên bà T không biết. Lời trình bày của bà T không có cơ sở bởi lẽ: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04438/QSDĐ/QĐ-UB ngày 29/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Lê Hùng T6 thì tại trang 4 thể hiện tháng 10/2010 có đính chính mục đích sử dụng thửa đất số 98, diện tích 1.250,8m². Tại biên bản làm việc ngày 5/01/2018 (hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T) thì diện tích đo đạc thực tế chênh lệch với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 477,8m² lý do: Trước đây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04438 cấp ngày 29/11/2004 cấp theo bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, không đo đạc thực tế nên diện tích có chênh lệch và do nâng cấp mở rộng đường, Nhà nước đầu tư vận động nhân dân hiến đất làm đường, không đền bù đất và chưa thu hồi đất trong giấy chứng nhận. Biên bản làm việc ngày 05/01/2018 do chính bà T ký tên.

Từ phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà M là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu bà T khôi phục lại trụ rào, hàng rào thì bà M rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

[5] Chi phí đo đạc, thẩm định: Chi phí đo đạc, thẩm định 2.304.532 đồng và chi phí định giá 700.000 đồng. Bà M đã nộp. Bà T phải thanh toán lại cho bà M.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí theo quy định pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 164, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.
- 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Lê Thị M đối với bà Lê Thị Thu T.

Bà Lê Thị M được quyền sử dụng, quản lý phần đất có diện tích 12,1m² thuộc một phần thửa số 10 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tứ cận:

Hướng Bắc giáp thửa 98,

Hướng Nam giáp thửa 10,

Hướng Đông giáp thửa 98,

Hướng Tây giáp thửa 9,

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực, các đương sự có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “châm dứt hành vi trái pháp luật” của bà Lê Thị M đối với bà Lê Thị Thu T về việc khôi phục lại hiện trạng các trụ và hàng rào.

3. Chi phí đo đạc, định giá: Bà Lê Thị Thu T có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị M số tiền là 3.004.532 đồng (ba triệu không trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi hai đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thu T phải nộp số tiền 1.210.000 đồng (một triệu hai trăm mười nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Lê Thị M 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011446 ngày 22/3/2023 và Biên lai thu số 0000063 ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4, bà T5 có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1, ông H, bà R, ông T1, ông T2, ông H1, ông T3 vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh