

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 37/2023/DSST

Ngày: 13-3-2023

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
tài sản gắn liền với đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Châm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Nhiễm;

Bà Lê Thị Cúc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Sơn Thị Hoa Lan**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoàng Danh**, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/TLST-DS ngày 06-10-2022; về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2023/QĐXXST-DS, ngày 21-02-2023; giữa:

Nguyên đơn: Ông Dương Tấn Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Anh La Thanh H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Thanh Nhàn, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:

Ông có sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 38, diện tích 100m², loại đất ở đô thị và thửa đất số 110, diện tích 805,6m², tờ bản đồ số 38, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sử dụng giáp thửa đất 110 là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 38 của anh La Thanh H.

Quá trình sử dụng đất ông có xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất, trước khi xây dựng ông có mời địa chính thị trấn xác định ranh đất của ông rồi

mới tiến hành xây dựng. Phần hàng rào giáp thửa đất 328 của anh La Thanh H đang xây dựng Đ một phần, thì anh H ngăn cản cho rằng ông xây dựng hàng rào lấn qua thửa đất số 328 của anh H.

Qua kết quả khảo sát diện tích đất tranh chấp gồm: Phần (B) diện tích 41,6m², thuộc thửa 110 và phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, ông thống nhất.

Tài sản có trên đất tranh chấp gồm: Hàng rào, kết cấu móng cột đà kiềng BTCT, xây tường cao 1,5m có diện tích (chiều ngang 17m x chiều dài 5m) bằng 25,5m² là tài sản của ông đang xây dựng chưa hoàn thành.

Nay ông Dương Tấn Đ yêu cầu anh La Thanh H trả lại đất tranh chấp gồm: Phần (B) diện tích 41,6m² và phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 38, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông tiếp tục sử dụng.

Ông Dương Tấn Đ có đơn xin vắng mặt.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết anh La Thanh H trình bày:

Anh có sử dụng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 38, tọa lạc Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng liền kề thửa đất của anh là thửa đất số 110 của ông Đ. Ngày xưa thửa đất của ông Đ là của ông Hai Thại sử dụng, gia đình anh với gia đình ông Thại sử dụng đúng ranh đất không có tranh chấp Sau này ông Thại bán đất cho người khác sử dụng (anh không biết tên) cũng không có ai tranh chấp ranh đất với gia đình anh, sau này ông Đ chuyển nhượng thửa đất này lại sử dụng (anh không biết ông Đ chuyển nhượng đất của ai). Lúc ông Đ lại sử dụng đất và xây dựng hàng rào phần ranh đất giáp thửa của anh thì ông Đ đã lấn qua ranh đất của anh, lúc ông Đ xây hàng rào anh đi làm không có nhà nên không có xác định ranh đất với ông Đ, khi anh về có ngăn cản không cho ông Đ xây hàng rào tiếp, yêu cầu ông Đ chờ giải quyết.

Qua kết quả khảo sát của Tòa án gồm:

- Phần (A) diện tích 752,4m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38 là của ông Đ.
- Phần (B) diện tích 41,6m², thuộc thửa 110 và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38, đất của anh đang tranh chấp với ông Đ.
- Phần (D) diện tích 1.619m², thuộc thửa 328, TĐĐ số 38 là của anh.
- Phần (E) diện tích 81,7m², thuộc thửa 328, TĐĐ số 38 là của anh.

Tài sản có trên đất tranh chấp gồm: Hàng rào, kết cấu móng cột đà kiềng BTCT, xây tường cao 1,5m, có diện tích (chiều ngang 17m x chiều dài 5m) bằng 25,5m² là tài sản của ông Đ đang xây dựng chưa hoàn thành.

Qua kết quả đo đạc diện tích phần (B) và phần (C) nằm trong quyền sử dụng đất của ông Đ anh không đồng ý, yêu cầu ông Đ di dời hàng rào trả lại Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh sử dụng, anh không hỗ trợ chi phí di dời hàng rào cho ông Đ.

Ý kiến của chị Nguyễn Thị Thanh Nhàn trình bày: Chị là vợ của anh La

Thanh H, qua ý kiến và yêu cầu của anh H chị thống nhất.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đ có cung cấp cho Tòa án; 01 chứng minh nhân dân tên Dương Tấn Đ (bản photo); 01 Sổ hộ khẩu (bản photo); hồ sơ hòa giải thị trấn Cầu Quan (bản chính); 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 110; Bị đơn cung cấp cho Tòa án: 01 giấy chứng nhận thửa đất 382 (photo); 01 giấy chứng minh nhân dân tên H (photo);

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

- Đất tranh chấp gồm: Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Hàng rào: kết cấu móng cột đà kiềng BTCT, xây tường cao 1,5m, có diện tích (chiều ngang 17m x chiều dài 5m) bằng 25,5m² là tài sản của ông Đ đang xây dựng chưa hoàn thành.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

- Ông Dương Tấn Đ yêu cầu anh La Thanh H trả lại Phần (B) diện tích 41,6m², thuộc thửa 110 và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông tiếp tục sử dụng.

- Anh La Thanh H yêu cầu ông Đ di dời hàng rào trả lại Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, TĐĐ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh sử dụng, anh không hỗ trợ chi phí di dời hàng rào cho ông Đ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng anh H và chị Nhàn chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn Đ.
2. Công nhận Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh là của ông Dương Tấn Đ.
3. Về án phí, chi phí, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền*: Tòa án xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần; Bị đơn có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[1.1]. Ông Dương Tấn Đ có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[1.2]. Anh La Thanh H và chị Nguyễn Thị Thanh Nhân vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[1.3] Trong quá trình giải quyết ông Dương Tấn Đ và anh La Thanh H không có yêu cầu thẩm định và định giá lại đất tranh chấp.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Dương Tấn Đ yêu cầu anh La Thanh H trả lại Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho ông Đ tiếp tục sử dụng; Anh H yêu cầu ông Đ di dời hàng rào trả lại Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh sử dụng, anh không hỗ trợ chi phí di dời hàng rào cho ông Đ.

[3] Xét thấy, qua kết quả cung cấp thông tin thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần thì diện tích đất tranh chấp gồm: Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh là của ông Dương Tấn Đ và theo trích lục hiện trạng thửa đất số 110, diện tích 805,6m² gồm: (Phần (A) diện tích 725,4m², Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m²) và hiện trạng thửa đất số 328 diện tích 1.700,7m² gồm: (Phần (D) diện tích 1.619m² và phần (E) diện tích 81,7m²).

Phần diện tích đất của ông Đ và anh H sử dụng liền kề giáp ranh nhau. Cả hai thửa đất của ông Đ và anh H đều Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Phần đất của ông Đ do ông nhận chuyển nhượng vào năm 2020 tại thửa đất số 110, diện tích 805,6m² thực tế đo đạc không tăng, không giảm diện tích. Đối với thửa đất số 328, diện tích 1.700,7m² của anh H Đ tặng cho vào năm 2013, thực tế qua đo đạc không tăng, không giảm diện tích. Vậy cả ông Đ và anh H đều sử dụng diện tích đất thực tế đúng với quyền sử dụng đất Đ cấp.

[4] Trên đất tranh chấp gồm có: Hàng rào, kết cấu móng cột đà kiềng BTCT, xây tường cao 1,5m, có diện tích (chiều ngang 17m x chiều dài 5m) bằng 25,5m² là tài sản của ông Đ đang xây dựng chưa hoàn thành, đất tranh chấp là của ông Đ, cho nên yêu cầu di dời tài sản trả lại đất tranh chấp của anh H không Đ chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn Đ là có căn cứ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc anh La Thanh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá*: Buộc anh La Thanh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 157, 165 228, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn Đ.

2. Công nhận cho ông Dương Tấn Đ tiếp tục sử dụng Phần (B) diện tích 41,6m² và Phần (C) diện tích 11,6m², thuộc thửa 110, Tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại Khóm 3, thị trấn Cầu Quan huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do ông Dương Tấn Đ đứng tên trong giấy chứng quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

2.1. Phần (B) diện tích 41,6m² thuộc thửa 110;

- Hướng Đông giáp thửa 155 có số đo 2,00m;
- Hướng Tây giáp thửa 62 có số đo 2,7m;
- Hướng Nam giáp Phần (C) thửa 110 có số đo 18,00m;
- Hướng Bắc giáp Phần (A) thửa 110 có số đo 18,00m.

2.2. Phần (C) diện tích 11,6m² thuộc thửa 110;

- Hướng Đông giáp thửa 155 điểm 0 (không có số đo);
- Hướng Tây giáp thửa 62 có số đo 1,32m;
- Hướng Nam giáp Phần (D) thửa 328 có số đo 18,00m;
- Hướng Bắc giáp Phần (B) thửa 110 có số đo 18,00m.

(Có photo sơ đồ khu đất kèm theo).

3. **Về án phí**: Buộc bị đơn anh La Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Tấn Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002916 ngày 05-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần trả lại cho ông Dương Tấn Đ.

4. **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 8.200.000 đồng**: Buộc anh La Thanh H phải chịu để hoàn trả lại cho ông Dương Tấn Đ.

5. **Về quyền kháng cáo**: Dương sự vắng mặt Đ quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Đ bản án hoặc bản án niêm yết công

khai tại nơi cư trú để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người Đ 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 theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Châm