

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 81/2019/DS-ST
Ngày: 21-11-2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất).

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Nhuận
2. Bà Trần Ngọc Phương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2019/QĐXX-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2019/QĐST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ng T Th, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 41/1, đường Calmette, phường Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tr Á T sinh năm 1996; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Ánh Sáng Luật số 82/10, đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 8 năm 2019).

2. *Bị đơn:* Bà H Th Ch, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 1/95, Khu phố P, phường Th, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà L Th V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 435/49 B, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà H Th H, sinh năm 1971; trú tại: 1/95D, khu phố H, phường Thu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tr Á T trình bày:

Ông Th là người có quyền sử dụng phần đất diện tích 2.382,1m², thuộc Thửa số 566, Tờ bản đồ số 162, tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 965855, số vào sổ cấp GCN: CS09205 ngày 14 tháng 01 năm 2019. Nguồn gốc đất là do ông Th nhận chuyển nhượng của ông Đ V D. Ông D là người mua lại diện tích đất nêu trên của bà H Th Ch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 8 năm 2011 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, Số công chứng 5702, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ông Dũng đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 003281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01162/TG ngày 06 tháng 9 năm 2011. Năm 2015, bà H Th Ch khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 8 năm 2011 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, số công chứng 5702, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà H Th Ch và ông Đ V D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 003281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01162/TG ngày 06 tháng 9 năm 2011. Vụ án đã được xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2016/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Cả hai bản án đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H Th Ch, công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 8 năm 2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 003281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01162/TG ngày 06 tháng 9 năm 2011 cấp cho ông Đ V D.

Căn cứ vào các bản án trên, ngày 25 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An ban hành Quyết định số 6881/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ V D đối với diện tích đất 2.382,1m², Thửa đất số 566, Tờ bản đồ số 162, tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ngày 15 tháng 11 năm 2018, ông D được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 952057, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH09037.

Tháng 12 năm 2018, ông Đ V D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Th. Ngày 14 tháng 01 năm 2019, ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 965855, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09205.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Th tiến hành xây dựng tường rào để bảo vệ khu đất theo giấy chứng nhận được cấp, đồng thời cũng là để xác định ranh giới đất với các hộ sử dụng đất liên ranh, tránh tranh chấp về sau. Tuy nhiên, khi xây dựng tường rào giáp với đất của bà H Th Ch thì bà Ch không cho ông Th xây dựng, bà Ch cho rằng phần đất của ông Th lấn vào đất bà Ch (thửa 144). Ông Th đã tiến hành đo đạc lại khu đất thì phát hiện cột mốc ranh giới giáp với đất bà Ch đã bị thay đổi, bà Ch lấn sang phần đất của ông Th với diện tích là 113.088m² (ngang 0.8m, dài 141.36m).

Theo đơn khởi kiện, ông Th yêu cầu bà H Th Ch phải trả lại cho ông Th diện tích đất 113.088m² (ngang 0,8m, dài 141.36m) thuộc thửa đất số 566, Tờ bản đồ số 162 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO965855, số vào sổ CS09205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ng T Th ngày 14 tháng 01 năm 2019, tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu bà Ch trả phần đất có diện tích 56,4m² theo kết quả đo đạc thực tế.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Biên bản hòa giải ngày 28 tháng 6 năm 2019 và ngày 05 tháng 7 năm 2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS09205 ngày 14 tháng 01 năm 2019; số CH01102/TG ngày 06 tháng 9 năm 2011 và số CH09037 ngày 15 tháng 11 năm 2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bản án số 60/2016/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016; Bản án số 27/2017/DS-PT ngày 14 tháng 02 năm 2017; Sơ đồ bản vẽ ngày 30 tháng 7 năm 2018; Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 52/QĐ-SCBSBA ngày 17 tháng 9 năm 2018; Quyết định số 6881/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2018; Thông báo nộp thuế trước bạ ngày 13 tháng 11 năm 2018...

Tại phiên tòa bị đơn bà H Th Ch trình bày: Yêu cầu khởi kiện của ông Th là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L Th V trình bày: Bà thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Th H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng, nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

L Th V chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Th H không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ông Ng T Th cho rằng bà H Th Ch có hành vi cấm mốc, lấn chiếm ranh đất của ông có diện tích 113.088m² (ngang 0,8m, dài 141.36m) tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương nên ông Th khởi kiện yêu cầu bà Ch trả lại đất đã lấn chiếm. Xét, đây là vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) nên Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điểm c Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Th H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản để tham gia tố tụng, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L Th V đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Ngày 06 tháng 9 năm 2011 ông Đ V D được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 003281, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01162/TG theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 8 năm 2011 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, Số công chứng 5702, Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ông Dững được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ch khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2016/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An và Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Căn cứ vào các bản án nêu trên, ngày 25 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An ban hành Quyết định số 6881/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ V D đối với diện tích đất 2.382,1m², Thửa đất số 566, Tờ bản đồ số 162, tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2,

phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ngày 15 tháng 11 năm 2018, ông D được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 952057, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH09037. Ngày 2 tháng 12 năm 2018, ông Đ V D và bà V Y Nh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Th và ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 965855, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09205 ngày 14 tháng 01 năm 2019. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th tiến hành xây dựng tường rào để bảo vệ khu đất thì phát hiện bà Ch có hành vi lấn chiếm đất của ông nên ông Th khởi kiện yêu cầu bà Châu trả đất.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2018/DS-PT ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định diện tích đất 2.442,9m² thuộc thửa 144 là di sản thừa kế của cụ H V Y chia cho bà H Th Ch được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.710,9m²; bà H Th H, ông H V H được chia 732m²; bà H Th H được nhận kỷ phần thừa kế có giá trị 1.099.305.000 đồng và tạm giao cho bà Ch quản lý kỉ phần di sản thừa kế của bà H đến khi bà H có yêu cầu thì giao lại cho bà H. Phần đất của bà Ch được chia giáp với Thửa số 566; Tờ bản đồ số 162 của ông Th.

[4] Xét, yêu cầu khởi kiện của ông Th cho rằng bà Ch có hành vi lấn chiếm ranh đất của ông Th là không có căn cứ vì theo kết quả đo đạc thực tế ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Thuận An xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 56,4m² (trong đó có 8,3m² HNK thuộc đường điện và HLATĐB) thuộc một phần thửa 144; tờ bản đồ địa chính số 162 không phải thuộc thửa 566; tờ bản đồ địa chính số 162 của ông Th. Do yêu cầu khởi kiện của ông Th là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Theo đơn khởi kiện ông Th yêu cầu bà Ch trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 113.088m² (ngang 0,8m, dài 141.36m). Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 56,4m² (trong đó có 8,3m² HNK thuộc đường điện và HLATĐB). Xét, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn ông Ng T Th phải nộp 4.400.000 đồng. Ông Th đã nộp xong.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 165; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 175; Điều 176; Điều 246, Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng T T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) đối với bà H Th Ch.

Bà H Th Ch được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 56,4m² (trong đó có 8,3m² HNK thuộc đường điện và HLATĐB) thuộc một phần thửa 144; tờ bản đồ địa chính 162, tọa lạc tại Khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản: Nguyên đơn ông Ng T Th phải chịu 4.400.000 đồng. Ông Thành đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Ng T Th phải chịu 15.510.000 đồng. Được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035886 ngày 16 tháng 8 năm 2019 (do bà Tr Á T nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ông Ng T Th còn phải nộp 13.010.000 đồng (mười ba triệu không trăm mười ngàn đồng) còn thiếu.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

Phạm Thị Bạch Tuyết