

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **02/2019/DSST**

Ngày: 16-4-2019.

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Tạ Văn Đài.

2/ Bà Trần Thị Quỳnh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:*
Ông Cao Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2017/TLST – DS, ngày 12 tháng 4 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2019/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 127 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị Hồng Nh, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 126 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

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

+ Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1990.

+ Bà Phạm Thị Ngọc Y, sinh năm 1993.

+ Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1992.

Cùng trú tại: 127 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Y, bà T: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964. Địa chỉ: 127 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2018).

+ Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1998.

Trú tại: 126 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
+ Bà Đoàn Thị Ngọc Th, sinh năm 1972.
Địa chỉ: ấp Tân Hưng, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ liên hệ: 126 ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
(Bà G có mặt, bà Nh, ông L, bà Th vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:**

Nguồn gốc khu đất tranh chấp là của ông Phạm Thế H và bà Trần Thị L1. Ông H và bà L1 chuyển nhượng cho bà R 01 phần đất chiều ngang 15m và dài khoảng 75m, có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà R đổi lại cho bà Võ Thị L2. Sau đó, bà L2 chuyển nhượng lại cho bà R một phần khu đất này có chiều ngang 5m, dài khoảng 75m, diện tích đất còn lại ngang khoảng 10m, dài 75m bà L2 đổi cho bà Võ Thị Hồng Nh để bà Nh quản lý sử dụng. Bà R xây một căn nhà cấp bốn trên phần đất đã nhận chuyển nhượng, sau đó bán nhà, đất cho bà Trương Thị Hg. Năm 2003 bà Hg bán lại nhà, đất cho bà G. Bà G khẳng định căn nhà bà nhận chuyển nhượng của bà Hg vẫn còn y nguyên, đất lúc mua ngang theo đường nhựa 5m. Trong quá trình sử dụng bà G có lấn thêm qua đất nhà ông H, bà L1 chiều ngang dài 0,3m, dài hết đất, khi đi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất này ngang là 5,3m nên đã trả tiền thêm cho ông H, bà L1 để được sử dụng 0,3m ngang này thông qua trường ấp TĐ. Khi mua bán nhà đất của bà Hg chỉ lập giấy tay, đến năm 2004, biết được đất bà Hg mua này sổ đỏ đang đứng tên ông H, bà L1 nên đã nhờ ông H bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa thành 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61 với diện tích 426 m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2015, bà Nh xây một bức tường dài khoảng 03m chồng lên hàng gạch nhà bà Hồng đã xây trước, mép ngoài tường gạch này vừa bằng mép tường ngoài nhà chính của bà có sẵn từ trước. Nay bà yêu cầu bà Nh tháo dỡ tường gạch trả lại diện tích đất khoảng 0,3 m² có ba bên giáp đất thửa 537 của bà và một bên giáp đất của bà Nh. Thửa đất này là của cá nhân bà, không liên quan đến bất kỳ ai.

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Võ Thị Hồng Nh trình bày:**

Nguồn gốc khu đất của bà Nh thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 09, xã Đ61, huyện Trảng Bom, là của ông Phạm Thế H và bà Trần Thị L1. Ông H bà L1 chuyển nhượng cho bà L2. Năm 2000, bà Nh nhận chuyển nhượng của bà L2 lô đất ngang 10m, dài hết đất, hai bên lập giấy tay. Năm 2004 bà Nh nhờ ông H và bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Trảng Bom cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 741945 ngày 11/01/2012. Năm 2001, khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nh khẳng định bà Nh đã xây bức tường để làm ranh giữa nhà bà Nh và

nhà bà Hg (sau này bà Hg chuyển nhượng cho bà G) theo giấy tay bà Nh đã nhận chuyển nhượng từ bà L2. Đến năm 2013, bà G đập bức tường cũ của nhà bà Nh xây và bà G đã phải bồi thường cho bà Nh. Năm 2015 bà Nh xây lại bức tường nhà trên chân hàng gạch cũ. Nay bà G khởi kiện yêu cầu bà Nh thì bà Nh không đồng ý vì bức tường do nhà bà Nh xây năm trên đất của bà Nh thuộc diện tích đất thửa số 540, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom, Đồng Nai.

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc H, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Lê Thị Thanh T là bà Nguyễn Thị G trình bày:**

Toàn bộ diện tích thửa đất số 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61 là của bà Nguyễn Thị G nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật không yêu cầu gì.

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc Th trình bày:**

Bà Th thuê quán của bà Nh tại 540, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom từ giữa tháng 10/2018 để bán nước phía trước nhà. Khi thuê hai bên chỉ thỏa thuận miệng không làm hợp đồng gì. Bà Th chỉ thuê quán bán nước phía trước nên việc tranh chấp đất giữa bà Nh và bà G đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và bà Th không có yêu cầu gì.

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí L vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.**

*** Phát biểu của Kiểm sát viên:**

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Võ Thị Hồng Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị G số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng), tương ứng với giá trị quyền sử dụng 0,3 m² đất, là một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10,7) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom.

- Giao cho bà Võ Thị Hồng Nh được quyền sử dụng 0,3 m² đất, là một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10,7) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Trảng Bom.

- Về án phí: Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, buộc các đương sự phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về áp dụng pháp luật: Sự kiện pháp lý dẫn đến tranh chấp được phát sinh trước ngày 01/01/2017 nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[2]. Về tố tụng:

2.1. Về thẩm quyền: Các bên tranh chấp đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 537, 540; tờ bản đồ số 09, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị G nộp đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với diện tích bà Võ Thị Hồng Nh đã lấn chiếm là khoảng 03 m² thuộc một phần thửa đất số 540, tờ bản đồ số 9, xã Đ61 nên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.3. Về địa vị tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Bà Võ Thị Hồng Nh bị khởi kiện, căn cứ khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nh là bị đơn. Hiện nay, ông Phạm Quốc Hoàng, bà Phạm Thị Ngọc Yến, bà Lê Thị Thanh Tuyền có hộ khẩu cũng như sinh sống tại địa chỉ 127, ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom; ông Nguyễn Chí Linh hiện nay có hộ khẩu cũng như sinh sống tại địa chỉ 126, ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom; bà Đoàn Thị Ngọc Thu thuê quán bán nước của bà Nh tại địa chỉ 126, ấp TĐ, xã Đ61, huyện Trảng Bom nên căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, ông H, bà Y, bà T, ông L, bà Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với ông Trương Văn H1 không có đăng ký kết hôn với bà G đồng thời ông H1 trình bày không liên quan đến đất đang tranh chấp đề nghị Tòa án không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng nên không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.4. Về thủ tục ủy quyền: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc H, bà Phạm Thị Ngọc Y, bà Lê Thị Thanh T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị G theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2018 theo quy định pháp luật.

2.5. Tòa án đã tiến hành triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Chí L và bà Đoàn Thị Ngọc Th để làm việc và xét xử nhưng ông L, bà Th vắng mặt không có lý do nên nên căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Ngày 29/3/2004, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp cho bà Nguyễn Thị G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 923676 đối với thửa đất số 537, tờ

bản đồ số 09, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ngày 11/01/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp cho bà Võ Thị Hồng Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 741945 đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 09, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom thể hiện, phần đất đang tranh chấp có diện tích 0,3 m² mà bà Nh xây bức tường gạch trên đó nằm toàn bộ trên thửa đất số 537, tờ bản đồ số 09, xã Đ61 do bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đã có cơ sở xác định bà Nh đã xây bức tường lấn qua thửa đất số 537, tờ bản đồ số 09, xã Đ61 của bà G với diện tích 0,3 m²; được giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10, 7) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà G đối với bà Nh về việc tranh chấp quyền sử dụng 0,3 m² nêu trên là có cơ sở.

3.3. Tuy nhiên, theo Công văn số: 462/TTGD-GĐTVĐT ngày 11/10/2018 của Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng thuộc Chi cục Giám định xây dựng Đồng Nai xác định: *“Hiện trạng nhà có bức tường gạch xây nằm trên phần đất tranh chấp có kết cấu cột gạch, tường gạch, mái lợp tole. Bức tường gạch xây nằm trên phần đất tranh chấp có kích thước là 3,2 x 4,2 x 0,1m. Việc phá dỡ bức tường gạch xây nằm trên phần đất tranh chấp trên sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết cấu của nhà.”*. Do đó, không thể buộc bà Nh phá dỡ bức tường trên diện tích đất đang tranh chấp để trả lại cho bà G diện tích đất đã lấn chiếm mà cần buộc bà Nh phải thanh toán cho bà G giá trị phần đất đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định giá là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

[4]. Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà G đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tổng cộng là 11.350.000 đồng; bao gồm: Chi phí đo vẽ, thu thập tài liệu chứng cứ lần 1 theo Bản án sơ thẩm số 34 ngày 26/9/2016 là 1.634.000 đồng, chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 là 9.716.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà G được chấp nhận nên căn cứ Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nh phải có nghĩa vụ trả lại cho bà G số tiền trên.

[5]. Về án phí: Vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để quyết định về án phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Võ Thị Hồng Nh phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà G tiền tạm ứng án phí đã nộp.

7. Quan điểm của VKS phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 164, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 232, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 12, Điều 100, Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Võ Thị Hồng Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị G số tiền 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng), tương ứng với giá trị quyền sử dụng 0,3 m² đất, là một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10,7) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom.

Kể từ khi bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên, nếu bà Võ Thị Hồng Nh chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả.

- Giao cho bà Võ Thị Hồng Nh được quyền sử dụng 0,3 m² đất, là một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ số 9, xã Đ61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10,7) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1314/2018 ngày 29/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Trảng Bom. Bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ giao cho bà Võ Thị Hồng Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 923676 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp ngày 29/3/2004 để bà Võ Thị Hồng Nh liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Hồng Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị G số tiền 11.350.000 đồng (Mười một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng)

3. Về án phí:

- Bà Võ Thị Hồng Nh phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng, theo Biên lai thu số 004839 ngày 17/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án này theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ.

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

TRẦN BÁ ĐỨC

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Bá Đức