

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày: 13-4-2022

*V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vương Văn Mum;

Ông Cao Hoài Hiêm.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hánh là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2020/TLST- DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngụy Trường Q, sinh năm 1967; cư trú tại: khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 77, Nguyễn Thái Học, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 77, Nguyễn Thái Học, khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01-10-2020 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, ông Ngụy Trường Q trình bày:

Ông được quyền sử dụng phần đất diện tích 234m² tại thửa 2836, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh. Khi ông yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc để đổi giấy xác định chiều ngang giáp Quốc lộ 22 dài 09m. Và thực tế trước đây cha ông có nhận chuyển

nhượng 02 lần, (lần 1 ngang 05m dài 50, lần 02 ngang 04m dài 50). Do đó, ông xác định phần đất của ông ngang giáp đường là 09m. Do chuyển lười làm sai thửa đất của ông theo bản đồ chiều ngang chỉ 8,78m. Ông xác định phần đất ông đang sử dụng ngang trước, sau đều 09m. Do đó, ông yêu cầu Tòa án xem xét xác định vị trí tranh chấp giữa ông và ông Thành là điểm giữa của hai vách tường nhà ông và nhà ông T theo phương thẳng đứng. Ông không biết vì sao phần đất tranh chấp ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, ông yêu cầu ông T trả lại ông phần đất diện tích 02m²; nay ông thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu ông T trả lại phần đất diện tích 0,7m² (ngang 0,05m dài 25,69m) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố Suối Sâu, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày: Phần đất ông sử dụng tại thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất giữa gia đình ông và gia đình ông Q đã được xác định là bức tường nhà ông Q đã xây trước nhà ông. Ông Q đã xác định điểm ranh giữa gia đình ông và gia đình ông Q nên mới xây nhà hết ranh đất. Ông Q xây nhà lầu, còn nhà ông xây nhà cấp 4 (thấp hơn nhà ông Q) nên ông mới chừa 01 cửa sổ và xây nhà không H đất (chừa 01 khoảng trống) giữa nhà ông và nhà ông Q cho thông thoáng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H trình bày: Bà thừa nhận lời trình bày của ông T là đúng và bà có cùng ý kiến với ông T

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngụy Trường Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Trần Ngọc T đối với phần đất diện tích 0,7m², trong thửa 231, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên hiện trạng.

Về án phí: Ông Ngụy Trường Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Ông Q khởi kiện yêu cầu ông T trả lại phần đất diện tích 0,7m² (ngang 0,05m dài 25,69m) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp hiện nay có dạng là hình tam giác có diện tích $0,7m^2$ (ngang $0,05m$ dài $25,69m$) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh do ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng) cấp ngày 08-9-2008. Hiện trạng phần đất nằm giữa bức tường nhà ông Q và ông T, bà H. Ông Q cho rằng khi ông xây nhà còn chừa lại phần đất trống này. Ngoài ra, hiện trạng nhà ông xây dựng chiều ngang giáp Quốc lộ 22 dài $09m$ nhưng theo như sơ đồ đất nhà ông chỉ có $8,78m$. Do đó, ông cho rằng phần đất $0,7m^2$ này là đất nhà ông nhưng được cấp giấy đất cho ông T, bà H là không đúng. Vì vậy, ông yêu cầu ông T, bà H trả lại phần diện tích này cho ông.

[1.3] Còn ông T, bà H cho rằng do nhà ông Q xây trước nhưng lại xây lâu nên khi cha mẹ của ông xây nhà có chừa lại khoảng trống giữa bức tường nhà ông và nhà ông Q để thông thoáng. Do đó, phần đất ông Q tranh chấp là đất của ông T, bà H nên không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của ông Q.

[2] Các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp hiện nay là đất trống, hai bên không ai sử dụng phần đất này. Ông Q cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ông vì cho rằng thửa đất thửa 2836 sai so với thực tế sử dụng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này vì thửa 2836 chuyển lưới (BĐ 2005) thửa 256, tờ bản đồ số 31 có chiều ngang giáp đường Quốc lộ 22 dài $8,78m$; ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2836 diện tích $234m^2$, thực tế đo đạc là $354,4m^2$ (nhiều hơn $120,4m^2$). Mặt khác, phần đất tranh chấp diện tích $0,7m^2$ (ngang $0,05m$ dài $25,69m$) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh do ông Trần Ngọc T và bà Huỳnh Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Q là không có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai, Điều 166 Bộ luật Dân sự; do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q tranh chấp với ông T, bà H phần đất diện tích $0,7m^2$ (ngang $0,05m$ dài $25,69m$) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[4] Căn cứ Điều 26 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; ông Q phải chịu $12.600.000 \text{ đồng} \times 05\% = 630.000 \text{ tiền án phí dân sự sơ thẩm}$.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản $18.000.000 \text{ đồng}$, ông Q phải chịu (ghi nhận đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai, Điều 26 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;

1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Ngọc T, và Huỳnh Thị H đối với phần đất diện tích 0,7m² (ngang 0,05m dài 25,69m) trong thửa 231, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu phố SS, phường AT, thị xã N, tỉnh Tây Ninh. Có các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp mép tường nhà ông Q dài 25,69m;
- Hướng Tây giáp đất ông T dài 25,69m;
- Hướng Nam giáp đường QL 22B dài 0,05m;
- Hướng Bắc giáp ông T, ông Q dài 00m.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường Q phải chịu 630.000 (sáu trăm ba mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014559 ngày 01-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng. Ông Q phải nộp tiếp số tiền 330.000 (ba trăm ba mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm

+ Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 18.000.000 đồng, ông Q phải chịu (ông Q đã nộp đủ).

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

4. Trường hợp Bản án 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 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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Cẩm