TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2017/DS-ST.
Ngày 29-9-2017.
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 BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Đững.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Văn Khang;

Ông Lê Đình Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Như Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Như Nguyện- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2017 về "Tranh chấp Quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2017/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *N đơn:* Ông Trần Quách T, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Ấp BK, xã ĐT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Y (tên thường gọi: Phan Thị Y), sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp BK, xã ĐT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh Võ Văn X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp AT, xã ANT, huyện ĐH, tỉnh Long An; có mặt

Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp HB, xã AH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Anh Đặng Văn B, sinh năm 1976; xin vắng mặt.

Chị Khương Thị Q, sinh năm 1979; xin vắng mặt.

Anh B, chị Q cùng địa chỉ: Ấp BK, xã ĐT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, N đơn ông T trình bày:

Ngày 20-4-2005, ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Trảng Bàng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AC 431306, thửa 90 tờ bản đồ số 17 diện tích 10.702 m^2 ấp BK, xã ĐT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Phía Bắc của thửa đất trên giáp đất của bà Y, ông P, ông V, ông N, ông Tr. Năm 2017, ông phát hiện bà Y sử dụng đất lấn qua đất ông diện tích 67,8 m^2 (chiều ngang 1,5m x chiều dài 45,2 m). Tứ cận:

Phía Đông giáp mương nước và giáp đất Nông trường dài 1,5 m.

Phía Tây giáp đất ông P dài 1,5 m.

Phía Nam giáp đất của ông Trần Quách T dài 45,2m.

Phía Bắc giáp đất bà Y dài 12,2 m; giáp đất vợ chồng anh X, chị N dài 27 m; giáp đất vợ chồng anh B, chị Q dài 06 m.

Trong diện tích 67,8 m^2 trên, thực tế bà Y sử dụng lấn đất ông 18,3 m^2 (chiều ngang 1,5 m x chiều dài 12,2m); phần diện tích còn lại thì vợ chồng anh X, chị N lấn 40,5 m^2 (chiều ngang 1,5 m x chiều dài 27 m); vợ chồng anh B, chị Q lấn 9,0 m^2 (chiều ngang 1,5m x chiều dài 06 m) (vì vợ chồng anh X, chị N và vợ chồng anh B, chị Q nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Y).

Nay ông yêu cầu bà Y trả lại cho ông diện tích lấn đất chiếm 18,3 m^2, yêu cầu vợ chồng anh X, chị N trả cho ông diện tích đất 40,5 m^2, yêu cầu vợ anh B, chị Q trả lại cho ông diện tích đất 9,0 m^2 như trên. Ông đồng ý thanh toán giá trị các loại cây trồng cho bà Y trên phần đất bà Y phải trả cho ông theo giá Hội đồng định giá đã định, yêu cầu vợ chồng anh B, chị Q di dời lưới rào B40 gắn liền với đất phải trả cho ông như trên.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Y trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của ông T là đúng về vị trí và diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc đất bà đang sử dụng là do Nông trường cấp cho ông M là chồng bà vào năm 1996, diện tích chiều ngang 45 m, chiều dài 45m. Ông M chết năm 2004. Khi được cấp đất, ông M có trồng 04 bụi tầm vông ở 04 góc đất để làm ranh và trồng hoa dăm bụt làm ranh và một số cây khác trên đất làm ranh. Diện tích đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh X, anh B đến nay vẫn sử dụng đúng ranh, không lấn đất ông T. Hiện nay, bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh X, vợ chồng anh B theo quy định của pháp luật vì vợ, chồng bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nay bà không đồng ý trả lại diện tích đất 18,3 m^2 như ông T yêu cầu, vì bà sử dụng đất đúng ranh, không lấn đất của ông T. Nếu Tòa xử buộc bà trả đất cho ông T thì bà yêu cầu ông T thanh toán lại giá trị các tài sản gắn liền với đất tranh chấp cho bà theo giá Hội đồng định giá đã định.

Lời trình bày của vợ chồng anh X, chị N thống nhất thể hiện:

Từ năm 2003 đến năm 2004, anh X có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông M, bà Y tổng cộng chiều ngang 27 m chiều dài hết đất tại ấp BK, xã ĐT. Khi nhận chuyển nhượng đất có cắm trụ ranh và không ai ngăn cản. Đất hiện do vợ chồng anh, chị trồng cỏ nuôi bò. Do vợ chồng ông M, bà Y chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sang vợ chồng anh, chị theo quy định của pháp luật. Anh X, chị N không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông T vì anh, chị không có lấn đất ông T, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà Y, ông M trong vụ án này.

Lời trình bày của vợ chồng anh B, chị Q thống nhất thể hiện trong hồ sơ vụ án:

Vào ngày 03/5/2006, vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng anh Nguyễn Quang D và chị Cao Thị E diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài hết đất tại ấp BK, xã ĐT. Nguồn gốc đất trên là do anh Lê Sĩ C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà Y. Khi nhận chuyển nhượng đất thì phía giáp với đất ông T có trụ ranh mỗi gốc. Năm 2006, vợ chồng anh, chị đổ đất và cất nhà ở đến nay. Do vợ chồng anh D, chị E chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sang vợ chồng anh, chị theo quy định của pháp luật. Nếu bà Y cho rằng vợ chồng anh, chị lấn đất của ông T thì vợ chồng anh, chị đồng ý trả lại diện tích đất lấn cho ông T. Anh, chị không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong vụ án này.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 của Luật đất đai xem xét, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quách T tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Anh B, chị Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông T khởi kiện yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất lấn chiếm 18,3 m^2, yêu cầu vợ chồng anh X, chị N trả lại diện tích đất 40,5 m^2, yêu cầu vợ chồng anh B, chị Q trả lại diện tích đất 9,0 m^2 do ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số AC 431306 ngày 20-4-2005 tại thửa 90 tờ

bản đồ số 17 ấp BK, xã ĐT, huyện TB. Bà Y, anh X, chị N không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T. Anh B, chị Q đồng ý trả đất cho ông T nếu bà Y cho rằng anh B, chị Q lấn đất ông T.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

QSDĐ ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ trên chuyển sang bản đồ lưới năm 2005 tại thửa 23 tờ bản đồ số 23 diện tích 10.702 m^2 ấp BK xã ĐT, huyện TB (bằng diện tích đất khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20-4-2005).

Diện tích đất ông T tranh chấp trong thửa 22, tờ bản đồ số 23 ấp BK, xã ĐT, huyện TB. Tứ cận:

Phía Đông giáp mương nước và giáp đất Nông trường dài 1,5 m.

Phía Tây giáp đất ông P dài 1,5 m.

Phía Nam giáp đất của ông Trần Quách T dài 45,2m.

Phía Bắc giáp đất bà Y dài 12,2 m; giáp đất vợ chồng anh X, chị N dài 27 m; giáp đất vợ chồng anh B, chị Q dài 06 m.

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 08-8-2017, giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với diện tích đất tranh chấp là 10.000.000 đồng/m ngang tính theo chiều ngang của đất tranh chấp. Tại phiên tòa, các đương sự đồng ý với giá Hội đồng định giá đã định. Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trên để xét xử vụ án.

Diện tích đất tranh chấp do bà Y, vợ chồng anh X, chị N, vợ chồng anh B, chị Q đang sử dụng và chưa ai được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. QSDĐ tranh chấp có vị trí giáp phía Bắc của đất ông T như ông T trình bày là đúng.

Qua đó, cho thấy QSDĐ ông T tranh chấp không thuộc QSDĐ ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy, có cơ sở xác định bà Y, vợ chồng anh X, chị N, vợ chồng B, chị Q sử dụng đất đúng ranh giới theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không lấn đất của ông T như ông T khởi kiện.

Từ những phân tích trên có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quách T tranh chấp QSDĐ với bà Phạm Thị Y theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quách T là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông T không được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu án phí 5% x 15.000.000 đồng (giá trị tài sản tranh chấp) theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tiền chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá tài sản: Ông T phải chịu số tiền 1.450.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (đã thanh toán xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quách T tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Y.

2. Án phí: Ông Trần Quách T phải chịu 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. Cụ thể:

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009025 ngày 05-7-2017 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009115 ngày 23-8-2017 số tiền 300.000 đồng.

Ông Trần Quách T còn phải nộp 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Quách T phải chịu số tiền 1.450.000 đồng (đã thanh toán xong).

4. Báo cho các đương sự biết có Q kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có Q kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

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

(đã ký)

Lê Ngọc Đũng