TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2022/DS-ST
Ngày: 23-8-2022
V/v yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Anh Dũng;

2. Bà Võ Thị Hồng Tươi.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 40/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà 27C/1, khu phố Đ, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970; có mặt

2.2 Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1974; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

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

3.1 Ông Nguyễn Anh D1, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 27C/1, khu phố Đ, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2 Ông Trần Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 21 đường số 18, Khu phố 5, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; vắng mặt

3.4 Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5 Ông Trương Văn C, sinh năm 1951 (chết năm 2017) và bà Phạm Thị N, sinh năm 1956 (chết năm 2016). Cùng địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn Cầy và bà Phạm Thị Ní gồm có:

3.5.1 Bà Trương Ngọc Á, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5.2 Ông Trương Minh C1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5.3 Ông Trương Minh Nh, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5.4 Ông Trương Ngọc V, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố 1, phường Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5.5 Bà Trương Ngọc D1, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 6, khu phố P, phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6 Ông Nguyễn Hoài V, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7 Ông Nguyễn Hoài L1, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 3, k khu phố B, phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8 Ủy ban nhân dân phường T, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thượng Văn B – Chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân phường T; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 27/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/12/2021; các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L trình bày:

Thống nhất với số liệu tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 và kết quả định giá vào ngày 03/12/2021 do Tòa án tiến hành, không đề nghị đo đạc lại, đo đạc bổ sung và định giá lại.

Ngày 18/7/2014, bà Phạm Thị Kim L được Uỷ ban nhân dân (UBND) thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04275 đối với diện tích 4.784m^2 thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất số 730 là do bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2014 tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế, nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Thửa đất số 730 có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 633; Tây giáp thửa 729; Nam giáp thửa 722; Bắc giáp suối.

Ngày 21/01/2015, bà Phạm Thị Kim L được UBND thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04783 đối với diện tích đất 3.544m^2 thuộc thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất số 633 là do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn A và bà Hồ Thị G vào ngày 24/11/2014. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế.

Trong quá trình quản lý và sử dụng đất, bà L phát hiện vợ chồng bị đơn ông D và bà Nh có hành vi lấn chiếm diện tích đất được đo đạc thực tế là 1.012,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 730 và diện tích đất 432 m^2 thuộc một phần thửa đất số 633. Bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D và bà Nh chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L nhưng không có kết quả. Do đó, bà L làm đơn đề nghị UBND phường Tân Hiệp hoà giải nhưng không thành nên làm đơn khởi kiện.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh chấm dứt hành vi chiếm đất; di dời hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để trả lại cho bà Phạm Thị Kim L diện tích 1.012,7m^2 đất thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04275 do UBND thị xã Tân Uyên cấp cho bà Phạm Thị Kim L ngày 18/7/2014.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh chấm dứt hành vi chiếm đất; di dời hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để trả lại cho cho bà Phạm Thị Kim L diện tích 432m^2 đất thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04783 do UBND thị xã Tân Uyên cấp cho bà Phạm Thị Kim L ngày 21/01/2015.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh thống nhất trình bày:

Thống nhất với số liệu tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 và kết quả định giá vào ngày 03/12/2021 do Tòa án tiến hành, không đề nghị đo đạc lại, đo đạc bổ sung và định giá lại.

Ngày 25/9/2006, ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh được Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00910 đối với diện tích 4.784m^2 thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất số 730 là do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T.

Ngày 07/4/2014, tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vợ chồng bị đơn đã chuyển nhượng diện tích đất 4.784m^2 thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 cho bà Phạm Thị Kim L. Vợ chồng bị đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 730 cho bà L và không có đo đạc thực tế. Vợ chồng bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 4.784m^2 thuộc thửa đất số 730 mà không chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là 1.012,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 730 và diện tích 432m^2 thuộc một phần thửa 633. Hiện tại, diện tích đất này đã được đo bao và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn. Khoảng năm 2016, bà L đã cho người và máy móc xuống thửa đất 730 đào một đường mương nước ngăn cách giữa phần đất vợ chồng bị đơn chuyển nhượng với phần đất mà vợ chồng bị đơn không chuyển nhượng cho bà L. Vì vậy, phần đất của bà L cao hơn phần đất mà vợ chồng bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Để tránh phát sinh tranh chấp sau này nên khoảng cuối năm 2019, đầu năm 2020, vợ chồng bị đơn đã rào diện tích đất nêu trên bằng kẽm gai, có trụ bê tông. Sau đó, bị đơn đã tiến hành các thủ tục yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên nhưng nguyên đơn không đồng ý ký giáp ranh nên mới phát sinh tranh chấp.

Tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Văn D chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất số 633; nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 tại phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D1 trình bày: Ông Nguyễn Anh D1 là chồng của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L. Ông D1 thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà L. Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài V và ông Nguyễn Hoài L thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Hoài V và ông Nguyễn Hoài L là con

của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh. Ông V và ông L thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Huy Đ trình bày:

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 giáp ranh với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L. Hai bên đã thống nhất về ranh giới là tường rào xây gạch. Do đó, ông không tranh chấp với bà L và các đương sự khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Bà H và chồng là ông Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng thửa đất số 651, tờ bản đồ số 15 giáp ranh với các thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L. Hai bên đã thống nhất về ranh giới là tường rào xây gạch do bà L xây dựng và có sự chứng kiến của vợ chồng bà. Do đó, ông bà không tranh chấp với bà L và các đương sự khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Trương Ngọc Á, Trương Minh C1, Trương Minh Nh và Trương Ngọc V thống nhất trình bày:

Các ông, bà Trương Ngọc Á, Trương Minh C1, Trương Minh Nh, Trương Ngọc V và Trương Ngọc D là con của ông Trương Văn C (chết năm 2017) và bà Phạm Thị N (chết năm 2016). Khoảng năm 2014, ông C và bà N có chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L thửa đất số 812, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Phần đất còn lại của gia đình ông C, bà Nvới phần đất đã chuyển nhượng cho bà L có cột mốc rõ ràng và thống nhất phần xác định ranh của bà L thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021. Do đó, các ông bà không tranh chấp với nguyên đơn bà L và các đương sự khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày:

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 thì có diện tích 140,4m^2 đất thuộc suối (mương), phần diện tích này thuộc quản lý của UBND phường T. Do đó, UBND phường T đề nghị trả lại phần đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại

Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là nguyên thửa, nguyên sổ nên việc bị đơn cho rằng vẫn còn 01 phần đất thuộc thửa 730 bị đơn không chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 và kết quả xác minh đủ căn cứ kết luận vợ chồng bị đơn đang sử dụng diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 là của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 đã được 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 pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L khởi kiện buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải chấm dứt hành vi chiếm đất và trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị Nh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có lời khai và có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn bà Phạm Thị Nh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải chấm dứt hành vi chiếm đất; di dời hàng rào kẽm gai và các trụ bê tông để trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2

thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; Hội đồng xét xử thấy như sau:

[3.1] Hồ sơ cung cấp thông tin đối với các thửa đất như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625889, số vào sổ: H00910 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 25/9/2006 thì bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 với diện tích 4784m^2 tại ấp (nay là khu phố) Bà Tri, xã (nay là phường) Tân Hiệp, huyện (nay là thị xã) Tân Uyên có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 710; Tây giáp thửa số 729; Nam giáp thửa 722; Bắc giáp Mương.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815664, số vào sổ: CH04275 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 18/7/2014 thì bà Phạm Thị Kim L được quyền sử dụng thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 với diện tích 4784,0m^2 tại phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 03 và 710; Tây giáp thửa số 729; Nam giáp thửa 722; Bắc giáp mương.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT804734, số vào sổ: CH04783 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 21/01/2015 thì bà Phạm Thị Kim L được quyền sử dụng thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 với diện tích 3544,8m^2 tại phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 03; Tây giáp thửa số 730; Nam giáp thửa 437; Bắc giáp thửa 710 và 711.

[3.2] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì tổng diện tích đất tranh chấp 1.444,7m^2, trong đó diện tích 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 đứng tên bà Phạm Thị Kim L;

- Hướng Tây giáp thửa đất số 729, tờ bản đồ số 10 đứng tên bà Lê Thị Đạo;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 đứng tên bà Phạm Thị Kim L;

- Hướng Bắc giáp suối (mương).

Tài sản gắn liền với tổng diện tích đất tranh chấp 1.444,7m^2, trong đó diện tích 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633 gồm có: Hàng rào kẽm gai và 08 trụ bê tông do bị đơn ông Nguyễn Văn D xây dựng; 04 cây tràm do bị đơn ông D trồng năm 2017 và một số cây rừng tự mọc. Tuy nhiên, các đương sự chỉ tranh chấp về quyền sử đụng đất, không tranh chấp tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp.

Theo kết quả định giá thì giá trị tranh chấp giữa các đương sự là: Quyền sử dụng đất là 4.334.100.000 đồng.

[3.3] Kết quả xác minh thể hiện như sau:

Theo Biên bản xác minh ngày 30/5/2022 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên thể hiện như sau:

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625889, số vào sổ: H00910 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 25/9/2006 cho bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D không tiến hành đo đạc thực tế, do đó không có ký giáp ranh của các chủ đất sử dụng đất liền kề. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đối với thửa đất số số 730, tờ bản đồ số 10 với diện tích 4784m^2 tại ấp (nay là khu phố) Bà Tri, xã (nay là phường) Tân Hiệp, huyện (nay là thị xã) Tân Uyên từ ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2006. Giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo bản đồ địa chính có hệ toạ độ VN-2000 được thành lập năm 2000.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815664, số vào sổ: CH04275 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 18/7/2014 cho bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số số 730, tờ bản đồ số 10, diện tích 4784m^2 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc thực tế, do đó không có ký giáp ranh của các chủ đất sử dụng đất liền kề. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở bà Phạm Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Tân Uyên chứng thực ngày 07/4/2014. Giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo bản đồ địa chính có hệ toạ độ VN-2000 được thành lập năm 2000.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT804734, số vào sổ: CH04783 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 21/01/2015 cho bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15, diện tích 3544,8m^2 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên thì cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế nhưng các chủ giáp ranh không ký giáp ranh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở bà Phạm Thị Kim L nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn A và bà Hồ Thị G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Tân Uyên chứng thực ngày 24/11/2014. Giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo bản đồ địa chính có hệ toạ độ VN-2000 được thành lập năm 2000.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625889, số vào sổ: H00910 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 25/9/2006 cho bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815664, số vào sổ: CH04275 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày

18/7/2014 cho bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 đều có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 710, tờ bản đồ 10 và thửa đất số 3, tờ bản đồ 15;

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 729, tờ bản đồ số 10;

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 722, tờ bản đồ số 10;

+ Hướng Bắc giáp mương và một phần thửa 710, tờ bản đồ số 10.

Tại Công văn số 1331/CNTU-KT ngày 23/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên xác định được như sau:

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625889, số vào sổ: H00910 ngày 25/9/2006 đứng tên bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, Chi nhánh Văn phòng chỉ thực hiện trích lục bản đồ trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế và các chủ sử dụng đất liền kề không có ký xác nhận ranh giới. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 căn cứ vào Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815664, số vào sổ: CH04275 ngày 18/7/2014 đứng tên bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, Chi nhánh Văn phòng chỉ thực hiện Bản trích lục địa chính trên cơ sở bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế và các chủ sử dụng đất liền kề không có ký xác nhận ranh giới. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 căn cứ vào Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT804734, số vào sổ: CH04783 ngày 21/01/2015 đứng tên bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15, Chi nhánh Văn phòng thực hiện Bản trích đo địa chính, các chủ sử dụng đất liền kề không có chứng kiến và ký xác nhận ranh giới. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng, thửa đất số 633 được tách từ thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15. Giấy chứng nhận thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 căn cứ vào Bản đồ địa chính được thành lập năm 1997.

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625889, số vào sổ: H00910 ngày 25/9/2006 đứng tên bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815664, số vào sổ: CH04275 ngày 18/7/2014 đứng tên bà Phạm Thị Kim L đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 đều có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 710, tờ bản đồ 10 và thửa đất số 3, tờ bản đồ 15;

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 729, tờ bản đồ số 10;

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 722, tờ bản đồ số 10;

+ Hướng Bắc giáp mương.

Theo Biên bản xác minh ngày 29/12/2021 và ngày 20/7/2022 của UBND phường Tân Hiệp xác định được như sau:

Tại thời điểm xác minh, bà Phạm Thị Kim L đã tiến hành các thủ tục nhận chuyển nhượng các thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15, bao gồm cả phần diện tích tranh chấp 1.444,7m^2, trong đó có 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730 và 432,0m^2 thuộc một phần thửa đất 633 tại phường Tân Hiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên nên trong sổ địa bộ của địa phương đã cập nhật thông tin tên bà Phạm Thị Kim L.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 thì hướng Bắc của các thửa đất số 730, 729 và 633 thể hiện là suối, đây chính là vị trí mương thoát nước được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hướng Bắc của thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, các bị đơn ông D và bà Nh đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bà L thì các bị đơn không còn phần đất (thửa đất) nào khác mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Kết quả tranh tụng thể hiện như sau:

Nguyên đơn cho rằng năm 2014 sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 730 từ vợ chồng bị đơn thì vào cuối năm 2019, đầu năm 2020 các bị đơn sử dụng kẽm gai rào lấn chiếm diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 730 theo Giấy chứng nhận quyền sử sử dụng đất số vào sổ số AG625889, số vào sổ: H00910 ngày 25/9/2006 đứng tên bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn D cho nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L; thời điểm chuyển nhượng không có đo đạc thực tế. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Văn D đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15; nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 vì cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 4.784m^2 thuộc thửa đất số số 730, còn diện tích đất 1.012,7m^2 nằm ngoài thửa đất 730 bị đơn không có chuyển nhượng cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh rằng diện tích đất tranh chấp 1.012,7m^2 là phần đất mà bị đơn không chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2014.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 205-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên lập ngày 21/5/2021 thì diện tích đất tranh chấp 1.012,7m^2 trên bản đồ địa chính thể hiện thuộc thuộc một phần thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 của nguyên đơn và diện tích đất tranh chấp 432m^2 trên bản đồ địa chính thể hiện thuộc thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 của nguyên đơn.

Mặt khác, theo các biên bản xác minh ngày 30/5/2022 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên, Công văn số 1331/CNTU-KT ngày 23/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên, biên bản xác minh ngày 20/7/2022 của UBND phường Tân Hiệp và hồ sơ cung cấp thông tin đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đều thể hiện hướng Bắc của thửa đất số 730 là giáp suối (mương).

Từ sự phân tích nêu trên, đủ căn cứ xác định các bị đơn đã có hành vi lấn chiếm và cản trở nguyên đơn sử dụng tổng diện tích là 1444,7m^2; trong đó có diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương của nguyên đơn.

[3.5] Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải chấm dứt hành vi chiếm đất của nguyên đơn; buộc các bị đơn phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai và trụ bê tông để trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L tổng diện tích là 1.444,7m^2, trong đó diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được trả lại tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 9.992.308 đồng *(Chín triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm lẻ tám đồng);* nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng);* bị đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.992.308 đồng *(Ba triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm lẻ tám đồng)*. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại các điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải nộp số tiền 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)* để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 92, 147, 157, 165, 227, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 160, 164, 169, 175, 176, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 26 và 27 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, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải chấm dứt hành vi chiếm diện tích đất 1444,7m^2; trong đó có diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai có tổng chiều dài là 108,26 mét và 08 *(tám)* trụ bê tông để trả lại cho bà Phạm Thị Kim L quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 1444,7m^2; trong đó có diện tích đất 1.012,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 432m^2 thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 toạ lạc tại khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Diện tích đất 1444,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 và một phần thuộc một phần thửa đất 633, tờ bản đồ số 15 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 633, tờ bản đồ số 15 đứng tên bà Phạm Thị Kim L;

- Hướng Tây giáp thửa đất 729, tờ bản đồ 10;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 đứng tên bà Phạm Thị Kim L;

- Hướng Bắc giáp suối.

(Theo sơ đồ đính kèm bản án).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Phạm Thị Kim L số tiền 1.253.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi ba nghìn đồng)* đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0051669 ngày 21/9/2020 và số AA/2021/0005653 ngày 24/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4.2 Các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 600.000 đồng *(Sáu trăm nghìn đồng)*.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị Nh phải liên đới nộp số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) để trả lại cho bà Phạm Thị Kim L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

6. Về quyền kháng cáo:

6.1 Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

6.2 Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Lê