

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số:139/2019/DS-ST
Ngày: 27-11-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kim Phụng
2. Ông Thượng Văn Kính

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 334/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2019/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 35/10, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 22/31, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư Văn phòng luật ABC S, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N S, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 95, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 95, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Anh V, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 132/30, tổ C, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018), có mặt.

3.2. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 35/10, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 22/31, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2018), có mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B; địa chỉ: Tầng 9, tháp A, Tòa nhà trung tâm, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh D – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2018), vắng mặt.

3.4. Ông Huỳnh Công C, sinh năm 1943. Địa chỉ: Số 95, tổ A, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông Tô Hán D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 95, tổ A, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Trương P, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 2/23/10 đường 13, Tổ C, Khu phố D, phường L, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: Số 41 đường DX 043, khu phố S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/11/1997, ông Trần Văn C được Ủy ban nhân dân t nay là thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 388982, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 20/QSDD/CM với diện tích 160m² phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Trần Thị T (nay là bà Nguyễn Thị N S), Tây giáp ông Nguyễn Văn Ổ, Nam giáp đất ông Lê Duy S, Bắc giáp đường làng. Năm 2016 bà S nhận chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị T bà S có hành vi lấn chiếm một phần diện tích đất của ông Trần Văn C. Theo kết quả xác minh của UBND phường C thì diện tích đất lấn chiếm rộng 2,2m dài 11,9m tổng cộng diện tích bị lấn chiếm là 26,18m². Sau khi Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo đạc xác định diện tích bị bà S lấn chiếm là 11,2m². Do đó, bà N chỉ yêu cầu bà S trả lại phần đất diện tích 11,2m². Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 151,1m², thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 544471, số vào sổ CS02270

ngày 15/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị NS trình bày:

Ngày 21/7/2016, bà S có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 151,1m² của bà Trần Thị T và đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 544171, sổ vào sổ CS02270 ngày 15/9/2016 đối với diện tích đất 151,1m² thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất này đã có ranh mốc rõ ràng và có hàng rào kẽm gai làm ranh. Từ khi nhận chuyển nhượng của bà T cho đến nay ranh giới vẫn không thay đổi. Khoảng giữa năm 2018, khi bà S cho ông Trương P thuê đất để ông P tiến hành xây dựng nhà xưởng thì ông Trần Văn C đã ngăn cản. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh V trình bày:

Bà T là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 872,3m², thuộc thửa số 2004, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 288733, sổ vào sổ CH 01474 ngày 09/01/2014 do UBND thành phố T cấp cho bà Trần Thị T. Năm 2016, bà T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N S một phần đất diện tích 151,1m². Đối với phần đất của bà S có ranh mốc rõ ràng, xung quanh có hàng rào bằng kẽm gai. Ông V xác định: Năm 2014 khi bà T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có thực hiện thủ tục đo vẽ và phân giáp ranh đất ông C (là phần bà S đang quản lý sử dụng) đúng như hiện trạng, ông C cũng là người ký liên ranh khi bà T cấp đổi giấy chứng nhận. Năm 2014 khi bà S nhận chuyển nhượng từ bà T thì phần giáp ranh này cũng không thay đổi. Việc ông Trần Văn C cho rằng bà S đã lấn chiếm đất của ông C là không đúng.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích N trình bày: Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công C trình bày: Ông Huỳnh Công C là chồng của bà Trần Thị T. Từ năm 1976 gia đình ông đã sinh sống tại thửa đất diện tích 872,3m², thuộc thửa số 2004, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 288733, sổ vào sổ CH 01474 ngày 09/01/2014 do UBND thành phố T cấp cho bà Trần Thị T. Trước đây diện tích đất của gia đình ông có giáp ranh với diện tích đất của ông Lê Duy S. Thời gian sau này ông Trần Văn C mới về sinh sống trên diện tích đất của ông S thì ranh đất vẫn giữ nguyên hiện trạng cho đến nay. Năm 2016, bà T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N S một phần đất diện tích 151,1m². Từ khi chuyển nhượng cho đến nay phần đất của bà S luôn có ranh mốc rõ ràng, xung quanh có hàng rào bằng kẽm gai. Năm 2014, khi bà T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có thực hiện thủ tục đo

về và phần giáp ranh đất ông C đúng như hiện trạng, ông C cũng là người ký liên ranh khi bà T cấp đổi giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hán D trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N S nhưng không đăng ký kết hôn. Ông thống nhất với lời trình bày của bà S, không có ý kiến bổ sung và cũng không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương P trình bày:

Ngày 18/6/2018, ông có thuê diện tích đất 151,1m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 544171, số vào sổ CS02270 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/9/2016 C bà Nguyễn Thị N S. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập vì bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố T. Khi tiến hành sử dụng phần đất thuê thì có sự ngăn cản của gia đình ông Trần Văn C vì vậy ông không tiếp tục xây dựng nữa mà chỉ sử dụng phần đất không tranh chấp. Hiện nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến gì, ông P có đơn xin giải quyết vắng mặt

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến tranh luận: Diện tích nguyên đơn yêu cầu là 26,18m², sau khi có kết quả đo đạc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tranh chấp diện tích 11,2m². Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đo đạc 199,8m², ngang 8m nay là 10m, ngang 9,5m lên 12m. Bề ngang cơ bản 17,7m từ điểm 11 – 19 vẫn giữ nguyên, lệch 2m nên diện tích nguyên đơn có tăng lên từ 160m² thành 199,8m². Căn cứ biên bản xác minh phường C cho rằng có sự chùng lún. Do đó, có cơ sở cho rằng diện tích 11,2m² nguyên đơn yêu cầu là của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định tại điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc tuân theo pháp luật của hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa

không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn ông Trần Văn C khởi kiện tranh chấp phần đất diện tích 11,2m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại 166 của Luật Đất đai.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết vụ việc dân sự Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án..., không có quy định đương sự phải có yêu cầu hủy quyết định cá biệt...Do đó, Hội đồng xét xử xác định không thụ lý quan hệ pháp luật là “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[1.2] *Về việc tham gia của các đương sự*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Hán D, ông Trương P, ông Huỳnh Công C, ông Trần Minh D (đại diện ủy quyền của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B) vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung tranh chấp: Ông Trần Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N S trả lại diện tích đất 11,2m², bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét về quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông C và bà S: Phần đất tranh chấp là bà S nhận chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất 872,3m², thuộc thửa số 2004, tờ bản đồ số 04, toạ lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 288733 do UBND thành phố T cấp ngày 09/01/2014 cho bà Trần Thị T. Trước khi chuyển nhượng diện tích đất 151,1m² cho bà S, năm 2012 bà T có xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký của ông C (đã được giám định tại kết luận số 407/GĐ-PC09 ngày 30/10/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương) thể hiện cạnh hướng Tây đất của bà T giáp phần đất ông Trần Văn C có chiều dài cạnh là 13m, số đo này phù hợp với số đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T. Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2019 thể hiện: Trên ranh đất tranh chấp có 01 trụ bê tông được đóng xuống đất, bên trên có 01 đoạn sắt dài khoảng 10cm. Trụ bê tông này cách mặt đất khoảng 30cm. Đồng thời, ông Huỳnh Công C xác định đây là một trong những trụ bê tông còn lại mà trước đây gia đình dùng làm hàng rào để xác định ranh đất giữa gia đình ông và gia đình ông Trần Văn C. Như vậy, ranh mốc giữa đất của bà T

và các hộ liền kề đã được xác định rõ và điều này cũng phù hợp với lời khai của bị đơn cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc khi bà S nhận chuyển nhượng đất của bà T thì phần đất đã có ranh mốc rõ ràng bằng trụ bê tông, hàng rào dây kẽm gai. Ngoài ra, xét về mặt thực tế thì hiện nay ông Trần Văn C đang sử dụng diện tích đất (theo đo đạc thực tế là 199,8m² gồm diện tích đất tranh chấp 11,2m² và diện tích đất không tranh chấp là 188,6m²; trong đó có 159,0m² đất xây dựng công trình) nhiều hơn so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đó diện tích đất thực tế bà S đang quản lý, sử dụng còn thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị N S trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 26,18m² (qua đo đạc thực tế là 11,2m²) không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Đối với diện tích tăng lên của ông Trần Văn C, Tòa án đã yêu cầu cơ quan chuyên môn đối chiếu. Tuy nhiên, việc đối chiếu không thể thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C là cấp theo diện đại trà, scan từ file giấy. Do đó, không thể xác định được vị trí của diện tích tăng lên. Theo bản vẽ do cơ quan chuyên môn thực hiện thì diện tích đất của bà Nguyễn Thị N S không tăng, phù hợp với hiện trạng, hình thể được tách ra từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T. Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự xác định "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo sự thỏa thuận các đương sự, theo ranh giới đã tồn tại...". Việc ông Trần Văn C ký liên ranh để xác định ranh giới khi bà Trần Thị T đổi giấy chứng nhận vào năm 2014 được xem như sự thỏa thuận của các đương sự và chứng cứ là trụ xi măng nằm giữa ranh giới đất của bà S và ông Trần Văn C cũng được xem là tồn tại ranh giới ổn định. Do đó, các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới đã được xác lập.

Từ phân tích không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

[3]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng số tiền do đặc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng như chi phí giám định. Do yêu cầu của ông Trần Văn C không được chấp nhận nên ông C phải tự chịu.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 48 của 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 Trần Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 100, 101 và 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Trần Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N S.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn C phải chịu số tiền 7.365.600đồng (bảy triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm đồng), ông C đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Một;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thu Thảo