**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**
**TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: **139**/2017/DS-ST
Ngày 26-9-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Thế Vọng

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Ngô Văn Đơn

2. Ông Nguyễn Văn Hiệp

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2017, 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 415/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2014 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lý Văn B, sinh năm 1959; cư trú tại: Số nhà Đ150/42, Khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Lý H, sinh năm 1945; cư trú tại: Số nhà Đ151/42, khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lý H*: Anh Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 541/1C, đường Bạch Đằng, phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 16/9/2017). Có mặt.

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

3.1. Bà Phan Mỹ H, sinh năm 1965. Có mặt

3.2. Chị Lý Kim Ng, sinh năm 1983.

3.3. Anh Lý Thiên H, sinh năm 1984.

3.4. Anh Lý Thiên Ph, sinh năm 1991.

Cùng cư trú tại: Số nhà Đ150/42, Khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của chị Lý Kim Ng, anh Lý Thiên H và anh Lý Thiên Ph*: Ông Lý Văn B, sinh năm 1959; cư trú tại: Số nhà Đ150/42, Khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2017). Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Văn B (Đồng thời là người đại diện hợp pháp của chị Lý Kim Ng, anh Lý Thiên H và anh Lý Thiên Ph) trình bày*:

Ông B là người sử dụng diện tích đất 242,4m$^2$, gắn liền với đất là một căn nhà mà cả gia đình ông B đang sinh sống, tọa lạc tại Khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất này có nguồn gốc từ năm 1943 do cha ông B là cụ Lý B (Đã chết năm 1968) và cha ông Lý H là cụ Lý T (Đã chết) và cha của ông Lý Kim C là cụ Lý Đ (Đã chết) cùng nhau thuê vào năm 1943 của thân tộc cụ Lý Đ1 để xây dựng cơ sở sản xuất gốm Lý H.

Năm 1993, ông B, ông Lý H và ông Lý Kim C cùng nhau hùn tiền bồi hoàn thành quả lao động cho cụ Lý Đ1 là 22.263.000 đồng (Theo biên bản giao nhận ngày 29/9/1993 và giấy nhận tiền ngày 07/02/1994) để chính thức được quyền sử dụng phần đất trên về mặt giấy tờ pháp lý. Sau khi bồi hoàn thành quả lao động cho cụ Lý Đ1, ông B, ông Lý H và ông Lý Kim C mỗi người đã nhận được một phần, phần còn lại là lò nung và lò vôi sử dụng chung và hiện nay đã có văn bản thỏa thuận chia xong phần đất còn lại này.

Phần đất gia đình ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 057xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01xxx QSDĐ/H), đất thuộc tờ bản đồ số 44, thửa số 200, với diện tích là 242,4m$^2$ ngày 30/6/2004. Tuy nhiên, ở giữa phần đất trên liên ranh với đất của ông Lý H có con mương và bờ đi. Ông B và ông Lý H có thỏa thuận chia đôi phần con mương và bờ đi, cụ thể:

+ Phần ngoài con mương và bờ đi ngang là 0,8m x 13,5m = 10,8m$^2$

+ Phần trong con mương không có bờ đi ngang là 0,5m x 4,7m = 2,35m$^2$

Tổng cộng là 13,15m$^2$.

Việc thỏa thuận giữa ông B và ông Lý H tại bản mô tả ngày 24/02/2011, được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận ngày 31/5/2011. Sau đó, ông Lý H kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 743xxx ngày 28/02/2012, trong đó đã có phân nửa diện tích con mương và bờ đi là 13,15m$^2$/2 =

6,57m$^2$ mà ông B và ông Lý H đã thỏa thuận chia đôi con mương và bờ đi.

Ngày 12/3/2014, ông B tiến hành thủ tục đo đạc diện tích 6,57m$^2$ còn lại để được kê khai hợp thửa với phần đất mà ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông Lý H ngăn cản và cho rằng phần diện tích đất trên là phần chung chưa chia.

Vì vậy, nay ông B yêu cầu công nhận diện tích đất 6,57m$^2$ (Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 11/11/2015 là 6.0m$^2$) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lý H trình bày*:

Năm 1993, ông B, ông H và ông C bồi hoàn thành quả lao động cho thân tộc cụ Lý Đ1 với số tiền 22.263.000 đồng để được quyền sử dụng phần đất nói trên. Phần ai sử dụng bao nhiêu thì trả tiền cho thân tộc cụ Lý Đ1 bấy nhiêu. Cụ thể:

+ Phần lò nung và nhà vôi là để sử dụng chung, diện tích 896,8m$^2$ (Số tiền đã trả là 896,8 x 5.916 = 5.300.736 đồng, chia đều cho ba người).

+ Phần đất của ông Lý H, diện tích 1.023,7m$^2$ (Số tiền đã trả là 1023,7 x 5.916 = 6.056.209 đồng).

+ Phần đất của ông Lý Kim C, diện tích 1.045m$^2$ (Số tiền đã trả là 1045 x 5.916 = 6.182.220 đồng).

+ Phần đất của ông Lý Văn B, diện tích 798,3m$^2$ (Số tiền đã trả là 798.3 x 5.916 = 4.722.743 đồng).

Năm 1994 ông B, ông H và ông C có yêu cầu cán bộ địa chính tỉnh Sông Bé (Nay là tỉnh Bình Dương) xuống đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người và cán bộ địa chính tỉnh Bình Dương đã đo đạc phần đất nói trên ra làm 04 phần như trên. Sau khi đo đạc, ông H gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân thành phố T để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B, ông C nghe nói phải làm chung 01 sổ đất cho ông H đại diện đứng tên, sau đó mới tiến hành chia ra cho từng người, nên ông B và ông C không đồng ý.

Theo Quyết định của bản án số 12/2010/DS-ST giữa nguyên đơn ông Lý Văn B, bị đơn ông Lý H và ông Lý Kim C thì Tòa án nhân dân thành phố T quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lý Văn B nên ông B đã kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không chấp nhận kháng cáo của ông B.

Nguyên diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông B là 6.57m$^2$ (Theo đo đạc thực tế là 11.2m$^2$), phần đất này thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 44 cùng với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 45 thì hai thửa đất này nằm trong tổng diện tích 1.023.7m$^2$ mà ông Hoa đã bồi hoàn thành quả lao động cho cụ Lý Đ1 năm 1993, đồng thời ông H đã đóng thuế đối với phần diện tích đất này từ năm 1993 đến nay.

Vào năm 2011, ông H lập thủ tục xin đo đạc phần đất của ông H để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/02/2011, Văn phòng đăng ký đất đai thành

phố T đã tiến hành xác định ranh mốc giới thửa đất và lập bảng mô tả, ranh giới có sự xác nhận của các hộ liền kề là ông Lý Văn B và ông Lý Kim C.

Sau đó, ngày 28/02/2012 ông H được Ủy ban nhân dân thị xã (Nay là thành phố) T cấp cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 743xxx (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01xxx), đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 44, diện tích đất 312,5m$^2$ tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông B, ông H không đồng ý. Bởi vì, ông H sử dụng phần đất này từ trước đến nay, ông H cũng đã bồi hoàn thành quả lao động đối với phần đất này cho gia tộc cụ Lý Đ1. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có tranh chấp với ông B nên ông H chưa làm thủ tục để được cấp đối với phần đất tranh chấp này. Việc, ông B nói giữa ông B và ông H có thỏa thuận chia đôi con hẻm và mỗi người sử dụng 6m$^2$ thể hiện bằng bản mô tả ngày 24/02/2011 là không chính xác, giữa ông B và ông H không có thỏa thuận nào cả vì đây là đất của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Mỹ H trình bày*:

Bà H thống nhất với phần trình bày của ông Lý Văn B. Bà H cho rằng trước đây ông Lý H đã được chia 6.0m$^2$ nên phần diện tích đất hiện nay tranh chấp 6.0m$^2$ phải thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H theo bản mô tả ngày 24/02/2011 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C ngày 31/5/2011 là cơ sở pháp lý để công nhận phần đất trên cho gia đình bà H.

*Tại phiên tòa*:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và quan điểm của mình.

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

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án được đưa ra xét xử chưa đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ 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, chưa có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn B.

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*: Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 11 năm 2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Văn B yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 6.0m$^2$ tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Lý Văn B nên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quy định tại 166 của Luật Đất đai.

*1.2. Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 7 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*1.3. Về thời hiệu*: Căn cứ vào Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu của ông Lý Văn B được xem xét giải quyết.

2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất: Phần đất đang có tranh chấp có nguồn gốc từ năm 1943 do cha ông Lý Văn B là cụ Lý B (Đã chết năm 1968) và cha ông Lý H là cụ Lý T (Hiện đã chết) và cha của ông Lý Kim C là cụ Lý Đ (Hiện đã chết) cùng nhau thuê vào năm 1943 của thân tộc cụ Lý Đ1 để xây dựng cơ sở sản xuất gốm Lý H.

Năm 1993, ông Lý Văn B, ông Lý H và ông Lý Kim C cùng nhau hùn tiền bồi hoàn thành quả lao động cho cụ Lý Đ1 với số tiền 22.263.000 đồng (Theo biên bản giao nhận ngày 29/9/1993 và giấy nhận tiền ngày 07/02/1994) để chính thức được quyền sử dụng phần đất trên về mặt giấy tờ pháp lý. Sau khi bồi hoàn thành quả lao động cho cụ Lý Đ1, ông B, ông Lý H và ông Lý Kim C mỗi người đã nhận được một phần, phần còn lại là lò nung và lò vôi sử dụng chung (Hiện nay đã có văn bản thỏa thuận chia xong phần đất còn lại này).

Ngày 05/8/2003, ông B có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất mình đang sử dụng có diện tích là 242,4m$^2$ (BL133). Năm 2004, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 057xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01xxx QSDĐ/H), đất thuộc tờ bản đồ số 44, số thửa 200, diện tích 242,4m$^2$. Phần giáp ranh giữa đất ông Lý B và ông Lý H đang sử dụng có con mương và bờ bao chưa được cấp giấy chứng nhận.

Theo ông B thì giữa ông B và ông H có thỏa thuận mỗi người được sử dụng ½ phần diện tích đất này. Nên ngày 24/02/2011, ông B và ông H đã ký vào bản mô tả để ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ½ diện tích đất trên, phần diện tích đất còn lại là 6.0m$^2$ là thuộc quyền sử dụng của ông B. Tuy nhiên, việc ông B cho rằng giữa ông B và ông H có thỏa thuận phân chia ½ diện tích đất trên nhưng không được ông H thừa nhận và ông B cũng không có chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa, phần đất đang có tranh chấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1998 và hiện nay vẫn chưa cấp giấy chứng cho ai. Ngoài ra, cả ông B và ông H không ai cung cấp được các loại giấy tờ liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp này theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, cũng không ai cung cấp được quá trình quản

lý, sử dụng ổn định của mình của mình đối với phần đất đang có tranh chấp này theo quy định tại Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013, được hướng dẫn tại các Điều 18, 20, 21, 22, 23 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do vậy, việc ông B yêu cầu công nhận diện tích đất là 6.0m$^2$ tại phường C, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông B 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 đo đạc, thẩm định định giá: Căn cứ vào Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng số tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 8.566.444 đồng. Do yêu cầu của ông B không được chấp nhận nên ông B 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 Lý Văn B phải chịu trên giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là: 6m$^2$ x 3.000.000 đồng/1m$^2$ = 18.000.000 đồng với mức án phí là: 18.000.000 đồng x 5% = 900.000 đồng; ông Lý H không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 100, 101 và 166 của Luật Đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn B về việc công nhận diện tích 6.0m$^2$ tại Khu 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ kèm theo) là thuộc quyền sử dụng hợp của ông Lý Văn B.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lý Văn B phải tự chịu 8.566.444 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông Lý Văn B đã nộp tại Tòa.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý Văn B phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 328.500 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03348 ngày 11/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; ông Lý Văn B còn phải nộp 571.500 đồng (Năm trăm bảy mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thế Vọng**