

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày: 31-3-2022
Về việc Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Liếng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Lợi.

2. Bà Phạm Tú Nhi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trung Hiếu, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLST- DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; thường trú: Tổ 17, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Dương C, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 51, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/01/2022). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Đức L, sinh năm 1973; thường trú: Số 82/4H, tổ 17, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Châu P, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 522/30, Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022). Có mặt.

Ông Trần Văn S, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 522/30, quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974; thường trú: ấp 5, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Võ C, sinh năm 1936; địa chỉ: Số 82/4G, đường T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1972 và bà Võ Thị Diễm H, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Số 82/4H, tổ 17, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Bà Đoàn Thị B, sinh năm 1949; ông Võ Đức H, sinh năm 1981; bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: 82/4G, đường T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 165, tổ 17B, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Ông Võ Đức L, sinh năm 1977; thường trú: Số 66, đường T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 82/4G, đường T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

1/ Bà Võ Thị D; địa chỉ: Số 84/7 T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Thanh T; địa chỉ: Số 84/32 T, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông Phan Ngọc S, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 15A/1, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/5/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng phần đất diện tích 508m² thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé cấp ngày 27/5/1999.

Ngày 19/7/1995, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S 01 miếng đất có chiều dài 9m, chiều ngang 6m, giá 1.200.000đ. Hai bên có lập giấy mua bán, phần đất có 01 cạnh giáp đất ông T, 01 cạnh giáp đất ông Đ, 01 cạnh giáp đất của bà L. Khi bán hai bên không đo đạc, cắm mốc giới ranh đất mà chỉ áng

chừng phần đất mua bán theo các cạnh như trên và thực hiện bàn giao đất. Ông S làm 01 căn nhà lá trên đất sinh sống một thời gian rồi chuyển nhượng lại cho ông Võ Đức L. Khi ông S và ông L mua bán với nhau bà L không biết, khi bà L biết thì bà L có ký giấy sang nhượng đất đề ngày 28/02/1996 với ông L mục đích hợp thức hóa việc mua bán cho hợp pháp để ông L có thể làm các thủ tục tách thửa sang tên. Bà L xác nhận các chữ ký trong giấy sang nhượng đất đề ngày 28/02/1996 là do bà ký. Nội dung của giấy sang nhượng ngày 28/02/1996 được lập dựa trên các nội dung trong giấy sang nhượng ngày 19/7/1995. Ông L ở được một thời gian thì tháo dỡ căn nhà lá xây dựng căn nhà cấp 4. Đến năm 2016, ông L xây nhà như hiện nay, việc này bà L có biết, có sang nhà chỉ ranh đất cho ông L nhưng ông L vẫn xây dựng, bà L không đồng ý nên có làm đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường B nhưng không được giải quyết. Năm 2018, bà L thực hiện đo đạc, chuyển mục đích sử dụng đất để làm các thủ tục tách thửa cho những người bà L bán đất trước đó trong đó có ông L, nhưng sau đó giữa gia đình ông L và bà L xảy ra lời qua tiếng lại nên bà L không làm nữa. Về vị trí thửa đất theo giấy sang nhượng ngày 28/02/1996 có vẽ diện tích đất bà L bán cho ông L là 113,50m² là không chính xác, bà L chỉ bán cho ông L diện tích tính theo sổ học là 54m², hiện ông L cũng đang sử dụng phần đất đúng với vị trí thửa đất mà bà L bán cho ông S rồi ông S bán cho ông L. Nay nguyên đơn căn cứ vào khoản 2 Điều 11, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 và điểm a khoản 2 Điều 6 Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đề yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Đức L có nghĩa vụ tháo dỡ phần công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại cho bà L diện tích theo đo đạc thực tế là 20,2m². Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 54m², nguyên đơn không tranh chấp trong vụ án này vì đã bán cho bị đơn thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn, trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H176389 ngày 27/5/1999; tại phiên tòa cung cấp mảnh trích lục địa chính ngày 05/12/2018.

- Tại bản tự khai ngày 13/01/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 1996, ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S 01 miếng đất cũng chính là miếng đất mà ông S mua của bà L. Diện tích không ghi cụ thể mà chỉ ghi dài 9m, rộng 6m, giá tiền là 1.200.000đ, đất có 01 cạnh giáp nhà ông T, 01 cạnh giáp ông Đ, 01 cạnh giáp bà L. Ông Song giao cho ông L giấy sang nhượng đất giữa bà L với ông S, sau đó ông L với bà L lập giấy sang nhượng đề ngày 28/02/1996, nội dung dựa trên giấy sang nhượng được lập giữa ông S với bà L. Giấy sang nhượng được ban công tác ấp xác nhận và Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 29/02/1996. Khi phác họa thửa đất, cán bộ địa chính xã ghi trong đó diện tích là 113,50m² nhưng thực tế ông L chỉ mua và sử dụng đúng phần đất mà ông S đã bán cho ông L. Năm 1997 ông L xây dựng 01 căn nhà trên nền nhà lá của ông S trước đó, đến năm 2014 thì sửa chữa thành nhà như hiện trạng; trên đất còn có 01 phần nhà ông xây cho ba mình là ông Võ C ở từ năm

1998, đến năm 2016 sửa chữa như hiện trạng. Ông C chỉ ở còn đất và tiền bỏ ra xây nhà, sửa nhà là của ông L. Khi sửa chữa nhà, ông L có đơn xin sửa chữa nhà tại Ủy ban nhân dân phường B, quá trình sửa chữa không bị lập biên bản hay xử phạt hành chính. Việc ông xây nhà bà L biết và không có ý kiến gì, đến năm 2016 ông sửa nhà thì bà L có sang chỉ cho ông L biết ranh đất nhưng là phần phía trước (phần này hiện nay ông L không sử dụng mà bà L sử dụng và cũng không tranh chấp). Ông xác định không lấn đất của bà L mà chỉ sử dụng phần đất mà ông S giao cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp: Giấy sang nhượng đất ngày 14/7/1995, giấy sang nhượng đất đề ngày 28/02/1996.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ C trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của bị đơn, về giấy sang nhượng đất ngày 28/02/1996 là do Võ Đức L con trai của ông viết. Giấy sang nhượng có bà L ký xác nhận việc bán đất và giáp ranh đất theo giấy sang nhượng đất mà bà L bán cho ông S trước đó. Phần ghi “sơ đồ vị trí” và vẽ vị trí thửa đất, ghi diện tích 113,5m² là do cán bộ địa chính xã đo vẽ, gia đình ông không biết và thực tế cũng chỉ sử dụng trong phạm vi đất nhận bàn giao từ ông Song. Việc bà L cho rằng gia đình ông lấn đất là không đúng. Hai nhà liền kề nhau, gia đình ông có xây nhà thì bà L cũng biết và không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức L trình bày: Việc mua bán đất giữa ông L với ông S thì ông L không biết mà chỉ nghe nói lại. Giấy sang nhượng nhà đất đề ngày 28/02/1996 là ông viết do bà L đọc, bà L có ký tên xác nhận trong đó. Còn chữ ký và chữ viết tên Võ Đức L cũng là do ông L ký và viết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị B, ông Võ Đức H, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị Bích T và bà Võ Thị Diễm H thống nhất với ý kiến của ông Võ Đức L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L trình bày: Quyền sử dụng đất diện tích mà bà L đang tranh chấp với ông L là của riêng bà L, ông không có công sức gì trong tài sản này. Ông không có ý kiến, hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S tại bản tự khai ngày 18/6/2021 trình bày: Khoảng năm 1995-1996, ông có nhận chuyển nhượng

của bà Nguyễn Thị L 01 phần đất diện tích khoảng 50m², giá chừng 2 triệu đồng tương ứng với 4 chỉ vàng, khi mua đất hai bên có làm giấy tay vì lúc này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có đo đạc, chỉ ranh, cắm mốc trên thực tế, còn trong hợp đồng có thể hiện tứ cận hay không thì ông không rõ. Sau đó, ông S cất 01 căn chòi lá. Khoảng 3 tháng sau, ông chuyển nhượng lại cho 01 người ở gần đó, có lập giấy tờ mua bán nhưng ông không giữ nên không nhớ.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2022, ông Nguyễn Văn S xác định phần đất ông mua của bà L chỉ ước chừng chứ không đo cụ thể diện tích bao nhiêu, sau khi cất 01 chòi lá thì ông bán lại cho ông Võ Đức L. Khi bàn giao đất cho ông L thì bà L không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Song không có ý kiến gì, không có yêu cầu gì.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Đất BHK diện tích 20,2m², giá 8.000.000đ/m², thành tiền 161.600.000đ. Tài sản trên phần đất tranh chấp bao gồm:

+ 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, bên trong có ốp gạch men, khung cột sàn betong cốt thép, cửa nhôm kính + sắt kính, trần thạch cao, mái tole, phía trước mặt tiền nhà có dán gạch men xây dựng năm 2016, diện tích 8,6m² hiện do ông L quản lý, sử dụng, giá trị sử dụng thực tế còn lại là 21.865.500đ;

+ 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, bên trong có ốp gạch men, khung cột sàn betong cốt thép, cửa sắt kính, trần thạch cao, mái tole, có ốp gạch men trang trí phía ngoài mặt tiền, xây dựng năm 1997, sửa chữa năm 2014 hiện do ông C sử dụng, diện tích 10,8m² giá trị sử dụng thực tế còn lại là 27.459.000đ;

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã tuân theo 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:

Căn cứ vào quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định pháp luật có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Các đương sự có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích 20,2m² nhưng thanh toán bằng giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.2] Tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Quá trình tố tụng nguyên đơn ủy quyền cho bà Đặng Thị H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2021, đến ngày 19/01/2022 bà Đặng Thị H có văn bản chấm dứt ủy quyền. Ngày 22/01/2022, bà L ủy quyền cho ông Hoàng Dương C do đó xác định người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Hoàng Dương C. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét triệu tập bị đơn ông Võ Đức L trực tiếp tham gia phiên tòa để làm rõ việc mua bán đất, quản lý, sử dụng đất của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn ông L đã có văn bản ủy quyền cho ông Trần Văn S, bà Huỳnh Châu P theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022. Xét thấy, việc ủy quyền của ông L cho ông S, bà P thực hiện đúng theo quy định của các Điều 562, 563, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp mảnh trích lục địa chính ngày 05/12/2018; ngoài ra còn có một số các tài liệu chứng cứ do người làm chứng nộp, Tòa án thu thập trong giai đoạn ngừng phiên tòa, hoãn phiên tòa, căn cứ quy định tại Điều 109 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thực hiện việc tiếp cận công khai chứng cứ tại phiên tòa cho các đương sự. Các đương sự thống nhất không có ý kiến gì.

[1.3] Sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn S có ý kiến thống nhất với ý kiến của bà Huỳnh Châu P, đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Người làm chứng đã có bản tự khai gửi cho Tòa án, đồng thời có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2] Nội dung: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ C, ông Nguyễn Văn S đều thừa nhận phần đất tranh chấp 20,2m² thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé cấp ngày 27/5/1999 cho bà Nguyễn Thị L hiện đang do ông Võ Đức L quản lý sử dụng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Phần đất diện tích 20,2m² hiện nay do ông Võ Đức L đang quản lý sử dụng nằm trong tổng diện tích của bà L, ông L nhận chuyển nhượng từ ông S, trước đó ông S nhận chuyển nhượng của bà L vào ngày 19/7/1995. Trong các giấy sang nhượng đất đều thể hiện bà L bán 01 miếng đất dài 9m, rộng 6m có 01 bên giáp ông T, 01 bên ông Đ và 01 bên

giáp nhà của bà L. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận khi bà L bán cho ông S, ông S bán cho ông L thì các bên chỉ ước chừng phần đất chứ không đo đạc cụ thể diện tích và cũng không cắm mốc giới ranh đất mà chỉ bàn giao phần đất theo các cạnh như trên. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định, lời khai của người làm chứng và sự thừa nhận của nguyên đơn có cơ sở xác định phần đất ông L nhận chuyển nhượng có cạnh giáp nhà của bà L, 01 cạnh hiện nay giáp ông Đ, 01 cạnh giáp ông T. Ông L quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay, quá trình quản lý sử dụng, ông L xây nhà từ năm 1997, 1998 sau đó năm 2014, 2016 sửa chữa lại thành căn nhà như hiện trạng. Việc xây, sửa nhà của ông L thì bà L có biết có đến chỉ lại phần ranh nhưng phần ranh hiện nay bà L chỉ không nằm trong phần các bên tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng năm 2016 có khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường B về việc ông L xây lấn ranh đất nhưng không được Ủy ban tổ chức hòa giải. Hội đồng xét xử yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh việc có gửi đơn khiếu nại ông Cầu, ông L tại Ủy ban nhân dân phường nhưng nguyên đơn xác định không có chứng cứ chứng minh. Tòa án xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B từ năm 2016 đến trước ngày 11/12/2020 (thời điểm hòa giải tranh chấp) thì Ủy ban không nhận được đơn khiếu nại của bà L cũng như không tổ chức hòa giải khiếu nại. Đồng thời, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận vào năm 2018, bà L có yêu cầu đo để chuyển mục đích đối với các phần đất bà L đã bán trong đó có ông L (thể hiện bằng Mạnh trích lục ngày 05/12/2018) nhưng do hai bên có xích mích nên bà L không thực hiện nữa. Do đó, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc hai bên có tranh chấp từ năm 2016 là không có cơ sở.

[4] Trên đất tranh chấp hiện có các tài sản 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, bên trong có ốp gạch men, khung cột sàn bê tông cốt thép, cửa nhôm kính + sắt kính, trần thạch cao, mái tole, phía trước mặt tiền nhà có dán gạch men, diện tích 8,6m² hiện do ông L quản lý, sử dụng và 01 phần nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, bên trong có ốp gạch men, khung cột sàn bê tông cốt thép, cửa sắt kính, trần thạch cao, mái tole, có ốp gạch men trang trí phía ngoài mặt tiền, hiện do ông Cầu sử dụng, diện tích 10,8m². Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận khi xây dựng nhà không xin giấy phép xây dựng do đất vẫn thuộc giấy chứng nhận của nguyên đơn, quá trình sửa chữa nhà như hiện trạng nguyên đơn có xin phép chính quyền địa phương. Tại biên bản xác minh ngày 25/3/2022, Ủy ban nhân dân phường B xác nhận đến thời điểm hiện nay Ủy ban nhân dân phường không lập biên bản xử lý vi phạm hành chính về việc xây dựng nhà của ông Võ Đức L, ông Võ C. Nguyên đơn căn cứ vào khoản 2 Điều 11, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 và điểm a khoản 2 Điều 6 Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng bị đơn xây dựng nhà trái phép thì phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Đối chiếu quy định trên thì chỉ hành vi chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị và nông thôn (không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) thì bị buộc tháo dỡ. Tuy nhiên,

căn cứ vào biên bản xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Dĩ An thì diện tích đất tranh chấp nằm trong khu vực quy hoạch đất ở đô thị. Theo quy định tại khoản 1, Điều 144, Luật Đất đai năm 2013 “*đất ở tại đô thị gồm đất ở xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” nên phần đất tranh chấp hiện có các công trình xây dựng nhà ở của bị đơn không thuộc trường hợp phải tháo dỡ theo quy định của Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND. Phần đất hiện nay ông L đang quản lý sử dụng là 74,2m², theo giấy sang nhượng thì bị đơn mua 01 miếng đất dài 9m, rộng 6m, tính về số học thì diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng là 54m². Phần diện tích đất này các bên xác nhận đã mua bán xong và không có tranh chấp, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét. Xét thấy, diện tích bị đơn sử dụng hiện nay nhiều hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng là 20,2m² do đó bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

[5] Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 10/01/2022 xác định hai căn nhà của bị đơn là loại nhà hai tầng có khung cột sàn betong cốt thép nên việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, công năng sử dụng của ngôi nhà. Do đó, việc nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ 01 phần căn nhà trên là không có cơ sở, chỉ có căn cứ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định.

[6] Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị phần diện tích đất 20,2m² tương ứng với số tiền 161.600.000đ nên giao cho bị đơn được quyền tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đề ngày 19/7/1995 và ngày 28/02/1996, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí trích lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đ. Nguyên đơn đã ứng nộp tại Tòa án nên bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn có yêu cầu giám định, kết quả giám định chữ ký trong giấy sang nhượng ngày 28/02/1996 là của nguyên đơn, do đó nguyên đơn phải chịu chi phí giám định là 3.060.000đ, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 229, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 144 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông Võ Đức L.

Buộc ông Võ Đức L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L trị giá diện tích đất 20,2m² thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương tương ứng với số tiền 161.600.000 (một trăm sáu mươi một triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Võ Đức L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 20,2m² và các tài sản gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vị trí B, E, D) trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Võ Đức L được đăng ký, kê khai đối với phần đất trên theo quy định.

2. Chi phí tố tụng: Ông Võ Đức L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L chi phí trích lục hồ sơ, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.060.000 (ba triệu không trăm sáu mươi nghìn) đồng chi phí giám định, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Đức L chịu 8.080.000 (tám triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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 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:

- VKSND TP. Dĩ An;
- CCTHA dân sự TP. Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đỗ Thị Liễu

