

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 163/2023/DS-ST.

Ngày 29-11-2023.

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm.

Ông Tạ Kỳ Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2022/TLST-DS ngày 26/7/2022 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, Tho Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thái Thị Thu H, sinh năm 1965, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn U, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Th, sinh năm 1963, địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tho đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thái Thị Thu H trình bày: Vào năm 2019, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Lợi, thửa đất 591, diện tích 999m², tờ bản đồ số 52, tại ấp Sóc

Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; ông Phạm Văn U, bà Phan Thị Th nhận chuyển nhượng thửa đất song song với thửa đất của bà là thửa 592, diện tích 910m², tờ bản đồ số 52, tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Hai thửa đất trên đã được cán bộ đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bàng đo đạc, trồng trụ ranh rõ ràng khi ông Lợi làm thủ tục tách thửa đất. Bà và vợ chồng ông U, bà Th đều đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/4/2019. Sau đó, ông Lợi tiếp tục chuyển nhượng cho bà thửa đất tiếp giáp mặt hậu thửa 591, thửa 592, là thửa đất số 540, diện tích 1.120m², tờ bản đồ số 52, tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, diện tích đất này cũng đã được cán bộ đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bàng đo đạc, trồng trụ ranh rõ ràng, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2020. Năm 2021, bà phát hiện ông U, bà Th xây dựng hàng rào lưới kẽm B40 lấn sang thửa đất 540 của bà, bà yêu cầu ông U, bà Th xây dựng đúng ranh đất nhưng ông U, bà Th không đồng ý mà tiếp tục xây dựng thành hiện trạng như hiện nay, từ đó xảy ra tranh chấp. Nay bà yêu cầu ông U, bà Th di chuyển hàng rào lưới kẽm B40 để trả lại cho bà diện tích đất đo đạc thực tế là 64,5m².

Bị đơn ông Phạm Văn U trình bày: Vào năm 2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Lợi, thửa 592, diện tích 910m², tờ bản đồ số 52, tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Sau đó vài ngày bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Lợi phần đất tiếp giáp mặt hậu của thửa đất 592 của ông. Hiện ông đã xây dựng hàng rào lưới kẽm B40, có xây chân tường xung quanh đất. Ông đã xây dựng hàng rào lưới kẽm B40 đúng và đủ diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Lợi. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Th trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn U, bà có cùng nguyện vọng với ông U.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

1. Việc tuân Thủ pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiên hành xét xử đúng trình tự, thủ tục Thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Vụ án không có vi phạm tố tụng.

2. Việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thu H “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với ông Phạm Văn U và bà Phan Thị Th. Buộc ông U và bà Th phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 trả lại bà H diện tích 55,8m² thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 52, tọa lạc ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, đất do bà Thái Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thu H về việc yêu cầu ông Phạm Văn U và bà Phan Thị Th trả lại diện tích 8,7m² thuộc thửa 592 tờ

bản đồ số 52, tọa lạc ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, đất do ông Phạm Văn U và bà Phan Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về án phí: Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án tất cả các đương sự đều thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp như sau: Phần đất bà H tranh chấp với ông U, bà Th có diện tích 64,5 m², trong thửa 540 (55,8m²), trong thửa 592 (8,1m²), trong thửa 591 (0,6m²) tờ bản đồ 52 (BD 2005), tọa lạc tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có các cạnh như sau: Hướng đông giáp đất ông U, bà Th dài 1,59m + 18,42m; Hướng tây giáp đất bà H dài 10,56m + 9,54m; Hướng nam giáp đất bà H dài 1,82m + 1,23m + 0,37m, hướng bắc giáp đất bà H dài 2,66m + 0,51m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm Theo). Thửa đất 540 bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 16/01/2020; thửa đất 591 bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 18/4/2019; thửa 592 ông U, bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 18/4/2019. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Lợi, ông Lợi đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bàng tiến hành đo đạc, trồng trụ ranh giữa các thửa đất. Trong quá trình sử dụng đất ông U, bà Th đã tiến hành xây dựng hàng rào lưới kẽm B40 không đúng với ranh hiện trạng mà cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bàng đã tiến hành đo đạc, trồng trụ ranh. Căn cứ vào kết quả đo đạc cho thấy ông U xây dựng rào B40 lấn qua thửa 540 của bà H diện tích 55,8m². Qua xác minh, cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Trảng Bàng là người trực tiếp đo đạc, cắm ranh cho các thửa đất của bà H, ông U xác định: Ông U xây hàng rào lưới kẽm B40 là không đúng ranh hiện trạng, không đúng ranh đất mà cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai đất đai đo đạc cắm trụ trước đây. Mặt hậu đất ông U xây hàng rào đã lấn sang đất của bà H (thửa 540), hiện trạng hàng cọc xi măng cắm ranh vẫn còn thuộc trong phạm vi ranh đất của thửa đất 540 của bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông Lợi. Ngoài ra, hai thửa đất 591, 592 bà H và vợ chồng ông U, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Lợi cùng thời điểm, mặt hậu của thửa đất 591, 592 đã có hàng cọc ranh. Như vậy, có cơ sở chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông U, bà Th trả lại quyền sử dụng đất diện tích 55,8m² thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 52, tọa lạc ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng.

[3] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tho quy định tại các Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án. Ông U, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà H được Tòa án chấp nhận; Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng, bà H đã nộp tạm ứng, do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần nên bà H phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần không được chấp nhận (3.372.000 đồng); ông U, bà Th phải chịu một phần chi phí tố tụng tương ứng với một phần yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận (21.628.000 đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông U, bà Th có nghĩa vụ phải hoàn trả chi phí trên cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thu H tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn U, bà Phan Thị Th.

Buộc ông Phạm Văn U, bà Phan Thị Th có nghĩa vụ phải di chuyển hàng rào lưới kẽm B40 dài 1,23m + 1,82m + 10,56m + 9,54m + 2,66m, cao 2m trên đất để trả lại cho bà Thái Thị Thu H quyền sử dụng đất diện tích 55,8 m², trong thửa 540 tờ bản đồ 52 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, loại đất: Đất ở nông thôn (ONT) 17,4m² + đất trồng cây lâu năm (CLN), có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông U, bà Th dài 1,61m + 18,39m; Hướng tây giáp đất bà H dài 10,56m + 9,54m; Hướng nam giáp đất bà H dài 1,82m + 1,23m; Hướng bắc giáp đất bà H dài 2,66m. (Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm Tho).

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản Tho quy định tại Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thu H tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn U, bà Phan Thị Th đối với quyền sử dụng đất diện tích đất 8,7m² gồm: Trong thửa 592 (8,1m²), trong thửa 591 (0,6m²) tờ bản đồ 52 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp Sóc Lào, xã Đôn Thuận, thị xã

Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông U, bà Th dài 1,59m + 18,42m; Hướng tây giáp đất bà H (diện tích đất tranh chấp) dài 1,61m + 18,39m; Hướng nam giáp đất bà H dài 0,37m; Hướng bắc giáp đất bà H dài 0,51m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm Tho).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, Tho biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026722 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Bà H đã nộp đủ.

- Ông U, bà Th phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí tố tụng:

- Bà H phải chịu 3.372.000 (Ba triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận bà H đã nộp đủ.

- Ông U, bà Th có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà H 21.628.000 (Hai mươi một triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Quyền kháng cáo: Bà H, ông U, bà Th được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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./.

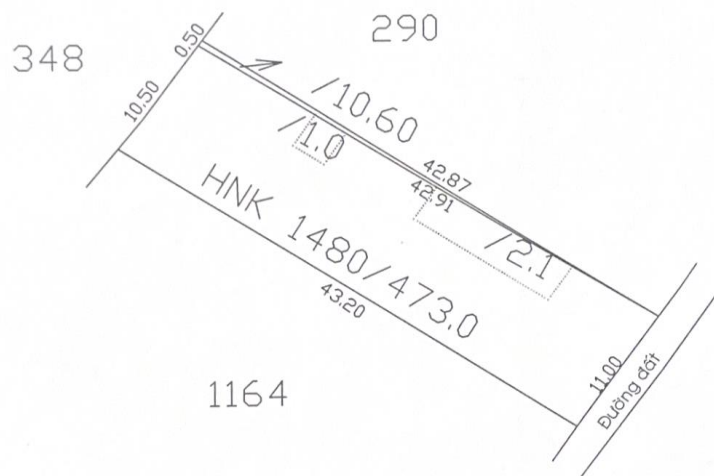
Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Tài

KẾT QUẢ ĐO ĐẠC ÁP LÊN BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH



Bà Tho tranh chấp với ông Thuyền trong thửa 1480 bản đồ 20 (BĐ 2005)

Kp An Bình, phường An Tịnh
Diện tích: 10.6m²
Loại đất :HNK

Ghi chú:

Ranh hiện trạng: _____
Ranh bản đồ: _____

Ngày 23 tháng 02 năm 2023
Người vẽ

Ngày 23 tháng 02 năm 2023
GIÁM ĐỐC

(Signature)



Nguyễn Thanh Hoàng

Hoàng Văn Phúc

(Signature) Thong TNMT

(Signature) Lane

Nguyễn Xuân Lâm