

**TOÀ 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: 56/2018/DS-ST

Ngày: 12-10-2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đào Văn Nô

2. Bà Huỳnh Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2016/TLST-DS ngày 13/4/2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2018/QĐXXST-DS ngày 10/7/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Bo bì V; trụ sở: 104, tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T, chức vụ: Giám đốc. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Từ Văn B, sinh năm 1940; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Chết ngày 23/6/2017).

Người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn ông Từ Văn B gồm:

- Bà Hà Thị B, sinh năm 1941; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Ông Từ Văn N, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Bà Từ Ánh N, sinh 1968; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Bà Từ Bích Ng, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 2, ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Bà Từ Ánh P, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Bà Từ Ánh H, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Bà Từ Ánh L, sinh năm 1974; địa chỉ: 4/21, tổ 21, khu phố Bình Phước B, phường Bình Chuẩn, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

- Ông Từ Văn H, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, N vụ liên quan:* Bà Từ Ánh P, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 3, khu phố Khánh Long, phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Phạm Văn T trình bày:

Năm 1998, được UBND huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp giấy phép xây dựng Cơ sở Bo bì V (nay là Công ty TNHH Bo bì V) thửa đất số 943, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Trước khi xây dựng nhà xưởng, ngày 03/8/1998 công ty có mời đại diện các gia đình liên ranh đến chứng kiến, trong đó có ông Từ Văn B. Khi xây dựng phía ranh đất nhà ông Từ Văn B, công ty xây dựng T nhà xưởng cách ranh đất giáp với đất của công ty với ranh đất của ông Từ Văn B 0,7m để phần còn lại dùng xây dựng T rào bảo vệ, ló mái tole, lắp máng xối.

Ngày 21/3/2000, Công ty TNHH Bo bì V (sau đây gọi tắt là công ty V) được UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 253 QSDĐ/2000 và quyết định giao đất 775/QĐ-CT ngày 21/3/2000.

Năm 2000, Công ty xây đoạn T rào khoảng 11m, ông có mời ông B ra chứng kiến và ông B còn nói “cứ xây cách xưởng ra 0,7m là đúng” và không có ý kiến gì nhưng đến tháng 8 năm 2004, thì bà Từ Ánh P là con ông B xây dựng nhà lấn sang phần đất của Công ty là 13 cm, ông có làm đơn gửi UBND phường Tân Phước Khánh, cán bộ địa chính và Bn điều hành khu phố đến lập biên bản đình chỉ nhưng bà P không chấp hành và tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh căn nhà mà UBND phường Tân Phước Khánh không tiếp tục xử lý dứt điểm.

Năm 2007, Công ty TNHH Bo bì V tiếp tục xây hàng rào, hệ thống thoát nước, lắp máng xối trên phần đất còn lại (Ngng 0,7m, dài hết đất) của Công ty thì ông Từ Văn B không cho xây.

Từ khi Công ty xây dựng bức T rào Ngng 11m dọc theo ranh đất thì T thường xuyên bị khoét lỗ, Công ty phải sửa chữa lại nhiều lần đến tháng 7 năm 2013, thì bức T rào bị sập toàn bộ hoàn toàn. Công ty có đơn khiếu nại tại UBND thị trấn Tân Phước Khánh, quá trình hòa giải tại địa P, ông B thừa nhận đã xô đổ T rào của Công

ty đến ngày 04/11/2013, Công ty thuê thợ hồ đến xây lại từ móng cũ nhưng ông B xô đổ T rào mới xây.

Theo đơn khởi kiện, Công ty TNHH Bo bì V yêu cầu bị đơn ông Từ Văn B và người có quyền lợi N vụ liên quan bà Từ Ánh P phải trả lại 42m² (Ngng 0,7m dài 60m) và bồi thường thiệt hại đối với T rào bị ông B phá vỡ với số tiền là 7.000.000 đồng.

Ngày 09/10/2018, Công ty TNHH Bo bì V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần quyền sử dụng đất bà Từ Ánh P đã xây dựng nhà có chiều Ngng (0,16m x dài 10,1m = 1,616 m²) và số tiền bồi thường thiệt hại 7.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn T xác định diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa 943, tờ bản đồ số 16 thuộc quyền sử dụng đất của yêu cầu những người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của ông Từ Văn B phải trả lại diện tích đo đạc thực tế là 38,39m².

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Từ Văn B trình bày:

Năm 1986, ông có đến UBND xã Bình Chuẩn đăng ký ruộng đất đối với các thửa 1344, 1336, 1231, 1238, 1239, 1345 là phần đất giáp ranh với đất của Công ty V. Đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhà nước nói đang thuộc diện quy hoạch làm nhà xưởng cho công ty Việt Phú. Khi Công ty V xây nhà xưởng là xây trên ranh đất, có mời ông chứng kiến và hai bên thống nhất là xây lên ranh đất chứ không phải là chừa ra 0,7m Ngng như nguyên đơn trình bày, sau đó Công ty có lợp tole lán qua đất của ông Ngng 0,7m, ông thấy không đáng nên ông không nói gì. Công ty xây hàng rào, bị xập là do nước mưa đổ xuống từ mái của xưởng Công ty TNHH Bo bì V làm đọng nước gây đổ sập chứ ông không có tháo dỡ. Phần đất Công ty TNHH Bo bì V tranh chấp là phần đất của ông, nên trước yêu cầu của Công ty V ông không đồng ý, ông đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TNHH Bo bì V.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan, bà Từ Ánh P trình bày: Thống nhất với trình bày của bị đơn ông Từ Văn B, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bo bì V.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng qui định của pháp luật về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, vụ án thụ lý từ ngày 13/4/2016 đến nay mới đưa ra xét xử là đã vi phạm thời hạn xét xử.

- Về nội dung: Xét thấy phần đất tranh chấp thuộc thửa 943 tờ bản đồ 16 tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được cấp cho Công ty TNHH Bo bì V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0010/CN/2005 ngày 24/01/2005, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Từ Văn B chết ngày 23/6/2017, Tòa án căn cứ Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự, đưa người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của ông Từ Văn B tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã triệu tập những người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của ông Từ Văn B và người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Từ Ánh P tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải nhưng những người này vắng mặt không có lý do. Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Việc vắng mặt của người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của ông Từ Văn B và người có quyền lợi N vụ liên quan là tự từ bỏ quyền, N vụ tố tụng. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi N vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp theo bản vẽ có diện tích 40m² thuộc thửa 943 tờ bản đồ 16 tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được cấp cho Công ty TNHH Bo bì V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0010/CN/2005 ngày 24/01/2005. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Từ Văn B sử dụng lấn chiếm diện tích đất nêu trên và yêu cầu trả lại, bị đơn ông Từ Văn B không đồng ý vì cho rằng đất này của của ông B. Tại phiên Tòa, đại diện nguyên đơn xác định trong diện tích đất 40m² bà Từ Ánh P có xây dựng nhà diện tích Ngng (0,16m dài 10,1m = 1,616 m²) nhưng ông không yêu cầu và xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này, đồng thời rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bị đơn về việc bị đơn tháo dỡ làm thiệt hại T rào. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V.

[3] Công ty TNHH Bo bì V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.158,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số 253 QSDĐ/2000 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho DNTN Bo bì V (nay là Công ty TNHH Bo bì V) ngày 21 tháng 3 năm 2000. Ông Từ Văn B là hộ sử dụng đất liền ranh với phần đất của Công ty V, đất của ông từ Văn B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thuộc dự án quy hoạch Công ty gỗ Việt Phú. Theo bản vẽ đo đạc đất tranh chấp ngày 18/10/2016 thì diện tích đất Công ty TNHH Bo bì V sử dụng hiện nay thuộc thửa 943, tờ bản đồ 16 diện tích thực tế là 1.987 m² (chưa tính diện tích đất tranh chấp) là còn thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 171,1m² và diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Bo bì V. Tại công văn số 1251/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/4/2017 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương thực hiện việc ủy quyền của UBND tỉnh Bình Dương, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê đất) cho Công ty TNHH Bo bì V là đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại địa bàn thị

trần Tân Phước Khánh chưa có bản đồ địa chính chính quy cho nên không có thể hiện số thửa, tờ bản đồ.

[4] Như vậy, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 943, tờ bản đồ 16 Công ty TNHH Bo bì V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 5/6/2016, bị đơn ông B thừa nhận ông B có ký "biên bản xác minh nhà, nguồn gốc khuôn viên nhà" ngày 3/8/1998 có xác nhận của UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước Khánh, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo sơ đồ vị trí đất kèm theo biên bản thì vị trí Cơ sở sản xuất Bo bì V (nay là Công ty TNHH Bo bì V) xây dựng nhà xưởng cách ranh giới đất giữa công ty và đất của ông B 0,7 m phù hợp với hiện trạng sử dụng hiện nay. Trên không gian phần đất tranh chấp còn có mái tole nhà xưởng của Công ty V cho nên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp Công ty V vẫn đang sử dụng theo hình thức thuê đất. Phần đất của ông Từ Văn B sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo nội dung "biên bản xác minh nhà, nguồn gốc khuôn viên nhà" nêu trên thì xem như các bên đã thỏa thuận xác lập ranh giới từ năm 1998. Do đó, có cơ sở khẳng định ranh đất được xác lập ổn định và phù hợp với diện tích và vị trí được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Bo bì V. Xét, phần đất tranh chấp nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước bảo hộ, nguyên đơn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013, việc bị đơn ông Từ Văn B lấn chiếm, sử dụng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, người đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với diện tích đất Ngng 0,16m x dài 10,1m = 1,616m² (diện tích đất bà Từ Ánh P xây nhà). Như vậy, những người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn ông Từ Văn B phải trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V diện tích đất 40m² - 1,616m² = 38,384m².

[5] Từ những phân tích trên, xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng, án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 163, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Từ Văn B như sau: Buộc những người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn ông Từ Văn B gồm: Bà Hà Thị B, ông Từ Văn N, bà Từ Ánh N, bà Từ Bích Ng, bà Từ Ánh P, bà Từ Ánh H, bà Từ Thị L, ông Từ Văn H phải trả lại cho Công ty TNHH Bo bì V diện tích đất lấn chiếm 38,384m² thuộc thửa 943 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V đối với yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,616m² (phần đất bà Từ Ánh P đã xây dựng nhà) thuộc thửa 943 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc ông Từ Văn B tháo dỡ hàng rào số tiền 7.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn ông Từ Văn B gồm: Bà Hà Thị B, ông Từ Văn N, bà Từ Ánh N, bà Từ Bích Ng, bà Từ Ánh P, bà Từ Ánh H, bà Từ Thị L, ông Từ Văn H phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn công ty TNHH Bo bì V.

4. Về án phí:

Người kế thừa quyền, N vụ tố tụng của bị đơn ông Từ Văn B gồm: Bà Hà Thị B, ông Từ Văn N, bà Từ Ánh N, bà Từ Bích Ng, bà Từ Ánh P, bà Từ Ánh H, bà Từ Thị L, ông Từ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.919.200 đồng (Một triệu chín trăm mười chín nghìn hai trăm đồng).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Bo bì V số tiền tạm ứng án phí 1.420.000 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu VT, Hồ sơ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tấn Tâm