

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 13/2019/DS-ST.

Ngày 31/7/2019.

V/v: “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Diệp

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Trần Hữu Thiện

2/ Bà Trịnh Thúy Cơ

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê H Nam là Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Kim Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 328/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2019/QĐXX-ST ngày 18/6/2019 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Anh Nguyễn S – sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 27, tổ 7, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*2/ Bị đơn:* Ông Đặng H – sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 33, tổ 2, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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

- Chị Cao M – sinh năm 1987 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 27, tổ 7, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn C – sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 33, tổ 2, ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Nguyễn S trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2016, anh có nhận chuyển nhượng một phần đất của

bà Đặng T với diện tích 872m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 773, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Trước khi chuyển nhượng bà T có nói với anh tư cận diện tích đất này đã có cọc ranh sẵn, nên khi chuyển nhượng không có đo đạc lại mà căn cứ vào sơ đồ trong giấy chứng quyền sử dụng đất do bà T đứng tên, rồi làm thủ tục S tên quyền sử dụng đất cho anh đứng tên, hiện tại anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng tháng 06/2017 ông H tự ý nhổ cọc ranh đất mặt tiền lấn S phần đất của anh ngang 02 mét; dài 52,23 mét. Anh có yêu cầu ông H trả lại đất cho anh như hiện trạng ban đầu nhưng ông H không đồng ý. Sự việc xảy ra, anh có làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã C giải quyết, tuy nhiên hòa giải không thành. Sau khi đo đạc thực tế thì phần đất mà ông H lấn của anh có diện tích là 73,5m<sup>2</sup> (ngang mặt tiền là 2,98 mét; chiều dài cạnh giáp đất của anh là 49,84 mét; chiều dài cạnh giáp đất ông H là 50,19 mét), phần đất mặt sau ông H không có lấn S đất của anh. Vì lý do trên, nay anh yêu cầu ông Đặng H có trách nhiệm trả lại cho anh phần đất có diện tích nêu trên.

*- Bị đơn ông Đặng H trình bày:*

Ông và anh S có mối quan hệ hàng xóm láng giềng với nhau. Trước đây mẹ ruột ông là cụ Nguyễn H có mua một phần đất, ông không biết chính xác diện tích. Sau đó cụ H chia cho các anh em của ông gồm: Đặng H; bà Đặng T và ông Đặng B (tức Đặng C, chồng bà Huỳnh D) mỗi người một phần và tất cả đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất mà bà T được chia giáp với con đường đất ngang 03 mét do ông bà của ông chừa ra để các hộ bên trong có đường đi lại, bao gồm cả hộ của anh S. Khi anh S mua đất của bà T thì ông không biết, mẹ ông (cụ H) cũng còn sống trên phần đất bà T đứng giấy và cũng không biết việc bà T chuyển nhượng cho anh S. Nên khi anh S làm thủ tục S tên từ bà T thì các bên không đo đạc lại hiện trạng diện tích đất thực tế. Sau này cụ H biết được thì cụ H lâm bệnh nặng và qua đời. Ông khẳng định từ khi cụ H mua đất cho đến khi chia đất cho các anh em của ông thì con đường giáp ranh đất của bà T chỉ khoảng 03 mét, chứ không phải 05 mét như anh S trình bày. Do đó anh S yêu cầu ông có trách nhiệm trả lại cho anh S phần đất có diện tích như trên thì ông không đồng ý. Hiện tại phần đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có nguyện vọng được sử dụng diện tích đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Theo lời khai của chị Cao M: Vào năm 2016 chị và anh S có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Đặng T có diện tích 872m<sup>2</sup>, tại thửa 773, tờ bản đồ số 19. Vào ngày 01/6/2017 ông H tự ý nhổ trụ xi măng (cọc ranh) dời S phần đất của chị và anh S chiều ngang khoảng hơn 02 mét, chiều dài hết phần đất. Chị và anh S có yêu cầu ông H trả lại hiện trạng nhưng ông H không đồng ý. Nay chị yêu cầu ông H cùng vợ phải có nghĩa vụ trả lại chị và anh S phần đất đã lấn chiếm.

Bà Nguyễn C trình bày: Bà và ông H chung sống với nhau từ năm 1991, đến năm 1992 sinh con đầu lòng, nhưng không có đăng ký kết hôn. Phần đất mà anh

S đang đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ bà Đặng T. Khi bà T chuyển nhượng cho anh S thì bà và ông H không biết. Sau khi bà và ông H chung sống với nhau được khoảng vài năm thì mẹ chồng của bà (là bà Nguyễn H) có mua 01 phần đất, sau đó chia làm 03 phần gồm ông H, bà T và ông Đặng B (còn gọi là Đặng C). Phần đất mà bà T được chia giáp với con đường đất ngang 03 mét do ông bà của ông H chừa ra để các hộ bên trong có đường đi lại, bao gồm cả hộ của anh S. Khi anh S nhận chuyển nhượng đất của bà T không có đo đạc lại hiện trạng diện tích đất thực tế. Bà không biết anh S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào. Khoảng năm 2018 thì anh S nói vợ chồng bà lấn đất của anh S với diện tích ngang 02 mét; dài hết đất, vì anh S khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định con đường đất đi vào nhà anh S là 05 mét. Tuy nhiên con đường đất là do ông bà của ông H khi còn sống có chừa 01 con đường đất ngang 03 mét để các hộ dân bên trong có đường đi lại, chứ không phải là 05m như anh S trình bày. Nay anh S yêu cầu ông H có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích ngang 02 mét; dài 52,23 mét thì bà không đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu nhận xét quá trình thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng là đảm bảo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu của anh Nguyễn S, chị Cao M đối với ông Đặng H và bà Nguyễn C là có căn cứ, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Đặng H và bà Nguyễn C trả cho anh Nguyễn S, chị Cao M phần đất có diện tích 73,5m<sup>2</sup>, trong thửa 773, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp N, xã C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh tây Ninh.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh Nguyễn S có đơn khởi kiện tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với ông Đặng H. Căn cứ vào Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu. Việc chị Cao M (vợ anh S) vắng mặt nhưng có đơn xin, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị M.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn S với ông Đặng H và bà Nguyễn C. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đương sự được UBND Huyện D cấp thể hiện như sau: Phần đất anh S đang sử dụng là diện tích 872m<sup>2</sup>, phần đất anh S sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Đặng T (em ông H), mặt tiền giáp đường nhựa có chiều ngang 15 mét, mặt hậu có chiều ngang các đoạn 5,5 mét; 9,79 mét; 9,79 mét. Phần đất ông H đang sử dụng có diện tích theo giấy là 581m<sup>2</sup>, mặt tiền giáp đường nhựa có

chiều ngang các đoạn 3,65 mét, 0,91 mét; mặt hậu có chiều ngang 18,01 mét. Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất của anh S sử dụng theo hiện trạng là 775,4m<sup>2</sup> (phần ngoài giáp lề đường là 24m<sup>2</sup>), tổng cộng là 799,4m<sup>2</sup> (thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72,6m<sup>2</sup>); phần đất ông H đang sử dụng phần đất 827,7m<sup>2</sup> (trong đó phần ông H sử dụng lấn S phần đất mặt hậu của bà Huỳnh D diện tích 156,5m<sup>2</sup>, phần ngoài giáp đường nhựa 9,9m<sup>2</sup>). Theo hiện trạng, ông H đã trồng trụ xi măng lệch về phần đất của anh S là 2,98 mét; phần đất hậu ông H sử dụng không lấn S phần đất của anh S, mà ông H xây rào bỏ ra phần đất chiều ngang 4,86 mét (tính từ bức tường rào ra phần đất của anh S). Căn cứ vào sơ đồ đất đo đạc thực tế đã xác định được phần đất tranh chấp có các cạnh như sau: Tây Nam giáp đường nhựa – 2,98 mét; Đông Nam giáp thửa đất 811 (của ông H) – 50,19 mét; Tây Bắc giáp thửa đất của anh S (nằm trong thửa 773) – 49,84 mét; phần đất có hình tam giác, với diện tích là 73,5m<sup>2</sup>. Giá trị phần đất tranh chấp theo các đương sự thỏa thuận là 55.000.000 đồng/01 mét ngang, dài 52,23 mét (tương đương 1.053.600đồng/m<sup>2</sup>), nên phần đất tranh chấp có giá trị là 73,5m<sup>2</sup> x 1.053.600đồng = 77.439.600 đồng. Ông H cho rằng con đường nằm giữa phần đất của ông Nhân và anh S ngày xưa có chiều ngang 03 mét, tuy nhiên con đường đã được xác lập theo bản đồ lưới từ năm 2000, có chiều ngang đầu giáp đường nhựa rộng 6,12 mét; đoạn ở cuối thửa đất của anh S rộng hơn 05 mét và con đường này có trước khi các đương sự đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể năm 2005 bà Đặng T (em gái của ông H) được bà Nguyễn H tặng cho diện tích 872 m<sup>2</sup> và được cấp giấy; phần đất của ông H đăng ký và được cấp giấy vào ngày 25/12/2007; Năm 2014 bà Đặng T đổi giấy nhưng vẫn không thay đổi hiện trạng và sơ đồ đất, sau đó mới chuyển nhượng cho anh S vào năm 2016. Quá trình sử dụng đất không có ai khiếu nại gì về việc cấp giấy. Khi anh S nhận chuyển nhượng và sử dụng đất đến nay thì bản đồ địa chính không có gì thay đổi. Từ cơ sở nêu trên ông H cho rằng anh S tự ý chừa đường rộng rồi lấn S phần đất của ông là hoàn toàn không có căn cứ. Vì vậy với yêu cầu của anh S, chị M buộc ông H dời trụ xi măng để trả lại anh diện tích đất 73,5m<sup>2</sup> là có căn cứ, nên chấp nhận.

[3] Án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông H, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng: Chi phí tiến hành thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp là 10.000.000 đồng, anh S đã nộp tạm ứng. Xét thấy yêu cầu của anh S, chị M được chấp nhận toàn bộ, nên cần buộc ông H, bà C phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả lại anh S số tiền 10.000.000 đồng.

Xét thấy nhận xét và quan điểm về vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 124, 166 Bộ luật dân sự; Căn cứ vào Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

**1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn S, chị Cao M đối với ông Đặng H và bà Nguyễn C**

Buộc ông Đặng H và bà Nguyễn C có nghĩa vụ di dời trụ xi măng đầu đất giáp đường nhựa về phía đất của ông H, bà C có chiều dài giáp 2,98 mét, để trả lại cho anh S, chị M phần đất có các cạnh như sau: Tây Nam giáp đường nhựa – 2,98 mét; Đông Nam giáp thửa đất 811 (của ông H) – 50,19 mét; Tây Bắc giáp thửa đất của anh S (nằm trong thửa 773) – 49,84 mét; phần đất có hình tam giác, có diện tích 73,5m<sup>2</sup>. Phần đất nằm trong thửa 773, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp N, xã C, Huyện Dương Minh Châu do anh Nguyễn S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo số vào sổ cấp GCN: CS01728, ngày 10/6/2016.

(Có kèm theo sơ đồ hiện trạng)

**2/ Án phí:** Buộc ông Đặng H và bà Nguyễn C phải chịu 3.872.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Chi phí tố tụng: Buộc ông H, bà C phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho anh S số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Hoàn trả cho anh Nguyễn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai số 0011234 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

Kể từ ngày **người được thi hành án** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**3/ Về quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng chị Cao M được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H. Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS H. Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Phạm Văn Diệp**