

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

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

Bản án số: 199/2024/DS-ST

Ngày 28-9-2024

"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 TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Minh Lý;

Ông Trần Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Tuấn - 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: Bà Lê Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, 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 87/2024/TLST- DS, ngày 04 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2024/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954. Địa chỉ: khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1954. Địa chỉ: số G L, phường F, quận A, Tp ..

Người đại diện ủy quyền của ông S là ông Trần Văn H, sinh năm 1951. Địa chỉ: khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Ngô Thị G, sinh năm 1953. Địa chỉ: số G L, phường F, quận A, Tp .. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà X trình bày:

Bà X được UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm

2002 đối với thửa đất số 49 (thửa mới 71), tờ bản đồ số 17 (bản đồ chính quy là 24), diện tích là 2343m², tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh do bà X đứng tên.

Trong quá trình sử dụng thì ông S xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của bà X là ngang 0,6m x dài 140m, tổng cộng là 84m², của thửa đất 71, tờ bản đồ 24 nêu trên.

Do đó, nay bà X yêu cầu ông S phải tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà diện tích đất mà ông S đã lấn là ngang 0,6m x dài 140m, tổng cộng là 84m², của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại H, A, thị xã T cho bà X.

Bà X yêu cầu ông S trả lại đất cho bà đủ diện tích như giấy chứng nhận QSDĐ mà bà được cấp.

Bà X thống nhất với giá trị đất đã định; bà không đồng ý với kết quả đo đạc nhưng bà không yêu cầu đo đạc lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Bà X yêu cầu ông S di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 84m² ngang trước 0,6m ngang sau 0,6m, dài 140m thuộc thửa 49 tờ bản đồ 17 (BĐ 299) tương ứng thửa 71, tờ bản đồ 24 (BĐ 2005) tại khu phố H, phường A, thị xã T.

Theo kết quả đo đạc ngày 06/6/2024 xác định phần đất bà X tranh chấp với ông S thực tế có diện tích 46,5m² thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T nằm bên trong hàng rào do ông S đã xây dựng từ trước, trên nền hàng rào cũ đã có từ hàng chục năm trước; khi ông S xây lại tường rào mới vào năm 2015, thì phía gia đình bà X cũng không ngăn cản. Ông S xác định là không có lấn đất của bà X nên không chấp nhận yêu cầu của bà X. Do ông S đã sử dụng phần đất này từ trước đến nay.

Nay ông S yêu cầu Tòa án xem xét công nhận cho ông S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 46,5m² thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà X nhưng ông S quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

Ông S thống nhất với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà G là vợ ông S, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông S.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về việc tuân theo 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, Thư ký phiên tòa

thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Căn cứ Điều 158, 166 BLDS 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Ngọc S, diện tích 46,5m² trong thửa 71, tờ bản đồ số 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị X. Công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích 46,5m² trong thửa 71, tờ bản đồ số 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí: bà X phải 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 có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: bà X "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông S và ông S phản tố "Yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ". Đất tranh chấp tại ấp K, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đây là vụ án tranh chấp đất đai và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà G vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà X yêu cầu ông S tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà diện tích đất mà ông S đã lấn là ngang 0,6m x dài 140m. Tổng cộng là 84m², của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại H, A, thị xã T cho bà X.

[2.2] Ông S không chấp nhận yêu cầu của bà X và ông S phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất có diện tích 46,5m² thuộc một

phần thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X nhưng ông S đang quản lý, sử dụng.

[2.3] Bà G là vợ của ông S, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông S.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: ông S và chồng bà X là họ hàng với nhau, đất của ông S và bà X là do ông bà để lại.

Năm 2002, bà X được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 17, diện tích 2343m², nhưng giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà X không có sơ đồ thửa đất kèm theo.

Năm 2005, ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 17, diện tích là 2715m², có sơ đồ thửa đất kèm theo.

Đất của bà X và đất của ông S liền kề, giáp ranh với nhau và đều tọa lạc tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[4] Nhận định của Hội đồng xét xử:

[4.1] Năm 2002, bà X được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 49 (thửa mới là 71), tờ bản đồ 17 (tờ bản đồ mới là 24), diện tích 2343m². Theo trích lục sơ đồ thửa đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X thì thửa đất này của bà X có diện tích 2492m² nhưng bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 2343m².

Qua kết quả thẩm định, đo đạc thực tế của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T thì hiện trạng thửa đất số 71, tờ bản đồ 24 của bà X có diện tích là 2401,5m² do bà X đang quản lý, sử dụng; 46,5m² nằm bên kia hàng do ông S quản lý, sử dụng và 44m² nằm bên ngoài ranh hiện trạng đất của bà X.

Bà X cho rằng ông S lấn đất của bà là 0,6m ngang mặt tiền dài đến mặt hậu, nhưng theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của bà thể hiện: cạnh phía nam giáp với đường 787 có chiều ngang là 17,42m; cạnh phía bắc giáp với thửa 35 có chiều ngang là 18,35m + 0,96m. Đối chiếu với giấy chứng nhận QSDĐ và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì diện tích mà bà X được cấp giấy chứng nhận chỉ có 46,5m² do ông S quản lý, sử dụng. Các cạnh ngang của đất bà X không bị ông S lấn chiếm diện tích ngang 0,6m x dài 140m như bà X yêu cầu.

Hiện trạng đất của bà X đang sử dụng có diện tích là 2401,5m², là nhiều hơn so với diện tích 2343m² trong giấy chứng nhận QSDĐ mà bà X được cấp.

Do đó, bà X yêu cầu ông S tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà diện tích đất ngang 0,6m x dài 140m, tổng cộng là 84m², của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại H, A, thị xã T cho bà X là không có cơ sở chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[4.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông S: theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì ông S đang sử dụng diện tích 46,5m² đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X.

Năm 2015, ông S xây dựng hàng rào kiên cố thì gia đình bà X ai cũng biết nhưng không ai có ý kiến gì về việc ông S xây dựng hàng rào và ông S đã quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2015 cho đến nay.

Xét thấy, bà X được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không sử dụng diện tích 46,5m² này và ông S là người quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài, xây hàng rào kiên cố từ 2015 cho đến nay. Do đó, ông S yêu cầu công nhận phần diện tích 46,5m² này cho ông là phù hợp với quy định pháp luật, có cơ sở chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Về tài sản trên đất tranh chấp: hàng rào xây tường và các cây trồng do ông S xây dựng và trồng cây. Do yêu cầu của bà X không được chấp nhận nên ông S được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là tường rào và cây trồng trên đất.

[7] Về chi phí tố tụng: bà X đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng của vụ án là 10.000.000 đồng. Chi phí tố tụng trong vụ án là 8.544.000 (Tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng. Do yêu cầu của bà X không được chấp nhận nên bà X phải phải chịu chi phí tố tụng là 8.544.000 (Tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng (bà X đã nộp đủ). Tòa án hoàn trả cho bà X tiền chi phí tố tụng còn thừa là 1.456.000 (Một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

[7] Về án phí: bà X thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định pháp luật.

Bị đơn có yêu cầu phản tố và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 217; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 161 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc yêu ông

Trần Ngọc S trả lại diện tích đất ngang 0,6m x dài 140m, tổng cộng là 84m², của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S đối với bà X về việc ông S yêu cầu công nhận diện tích 46,5m² là một phần của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận cho ông Trần Ngọc S được quyền sử dụng diện tích 46,5m² là một phần của thửa 71, tờ bản đồ 24 tại khu phố H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông S được quyền sở hữu hàng rào xây tường và toàn bộ các cây trồng trên đất tranh chấp.

Ông S và bà X có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Bà X phải chịu chi phí tố tụng là 8.544.000 (Tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng (bà X đã nộp đủ).

Tòa án hoàn trả cho bà X tiền chi phí tố tụng còn thừa là 1.456.000 (Một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

4. Về án phí: bà X thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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:

Các đương sự;
TAND tỉnh Tây Ninh;
VKSND TX.TB;
Chi cục THADS TX.TB;
Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Hùng