

**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: 235/2024/DS-ST
Ngày: 13-12-2024
“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: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hùng.

Ông Vương Văn Mù

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Lộc - 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.

Trong các ngày 08 tháng 11 và 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 195/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 248/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Trần Thị Cẩm V, sinh năm: 1979. Có mặt.

Ông Nguyễn Thành T, sinh năm: 1975. Có mặt tại phiên tòa ngày 08-11-2024, vắng tại phiên tòa ngày 13-12-2024.

Ngụ cùng địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn:

2.1 bà Ngô Thị C, sinh năm: 1964. Địa chỉ: khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Đỗ Thanh T1, sinh năm: 1977. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2.2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm V trình bày: Theo đơn khởi kiện vợ chồng bà yêu cầu bà Ngô Thị C và bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà phần

đất có chiều ngang 02 mét x chiều dài 63 mét, thuộc 01 phần thửa đất số 587, tờ bản đồ số 32. Sau khi có kết quả đo đạc vợ chồng bà thay đổi ý kiến. Cụ thể, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án buộc bà C và bà N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà phần đất có diện tích 125,6 m², thuộc 01 phần thửa 588, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ngô Thị C đứng tên.

Lý do yêu cầu: Vào ngày 14-8-2020, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Mang Thúy H (là con của bà Ngô Thị T2) phần đất có diện tích 511 m² thuộc thửa đất số 587, tờ bản đồ số 32. Khi mua đất có cắm ranh đất rõ ràng với chủ đất giáp ranh liền kề của thửa đất 588 lúc đó là bà Ngô Thị Đ, em của bà Ngô Thị C (giáp với hướng Nam của đất vợ chồng bà).

Đến năm 2021, bà Đ bán phần đất thuộc thửa số 588 cho bà C. Khi bà C nhận chuyển nhượng của bà Đ, bà C không xác định ranh đất với vợ chồng bà. Cũng trong năm 2021, bà đổ đất san lấp lên phần đất thuộc thửa đất số 587 của vợ chồng bà và đổ luôn lên cả phần đất tranh chấp, lúc này bà C chưa mua đất của bà Đ. Khi bà đổ đất thì bà N có đến nói với vợ chồng bà là đừng đổ đất phía sau cao quá sẽ bị ngập nước bên đất bà C, bà N không ngăn cản cũng không nói là bà đã đổ đất lên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà C.

Tháng 01-2023 bà C làm hàng rào tại vị trí giáp ranh đất với đất của vợ chồng, bà thấy bà C lấn đất của vợ chồng bà nên bà ngăn cản không cho nhưng bà C vẫn tiếp tục làm hàng rào. Từ đó bà báo với Ủy ban nhân dân xã P đến lập biên bản, bà C vẫn yêu cầu được tiếp tục làm hàng rào và cam kết mọi thiệt hại nếu có sau này bà C hoàn toàn chịu trách nhiệm. Cho nên vợ chồng bà không còn cách nào khác vẫn để cho bà C làm hàng rào và làm thủ tục khởi kiện bà C cho đến nay.

Dù kết quả đo đạc phần đất tranh chấp nằm trong giấy đất của bà C, vợ chồng bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà C tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà không đồng ý hỗ trợ tiền chi phí di dời hàng rào cho bà C.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà, trong những lần Tòa án làm việc trước khi xét xử, lúc thì vợ chồng bà yêu cầu bà C bồi thường giá trị các khối đất mà vợ chồng bà đã đổ trên phần đất tranh chấp; lúc vợ chồng bà không có yêu cầu. Tại phiên tòa ngày 08-11-2024, vợ chồng bà tiếp tục với yêu cầu này, cụ thể ông bà yêu cầu bà C có nghĩa vụ trả cho ông bà 24.000.000 đồng là giá trị các khối đất mà ông bà đã đổ lên phần đất tranh chấp. Do các bên không thỏa thuận nhất được tại phiên tòa. Hội đồng xét xử ra quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ. Ngày 28-11-2024 và tại phiên tòa hôm nay, bà trình bày không yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại, nếu có tranh chấp bà sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày: Thống nhất với ý kiến của vợ ông là bà Trần Thị Cẩm V và không có ý kiến gì thêm

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị C là ông Đỗ Thanh T1 trình bày: Bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T và bà V, lý do việc bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là đúng theo quy định của

pháp luật, bà C sử dụng ranh đất trên thực tế đúng như giấy đất mà bà C được cấp, không có vi phạm đến quyền sử dụng đất của vợ chồng bà V.

Khi bà C nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ thì bà C không xác định ranh đất với bà V vì bà C tin tưởng việc bà Đ xác định ranh đất với bà V trước đó đã đúng.

Trước khi bà C làm hàng rào bà C có nhờ địa chính xã đến xác định lại ranh đất, bà C làm hàng rào đúng ranh mà địa chính xã đã xác định trước đó. Sau khi bà C xây hàng rào gần xong thì vợ chồng bà V có ngăn cản. Vợ chồng bà V yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết, bà C có yêu cầu được tiếp tục xây hàng rào nếu sau này có sai ranh đất thì bà tự nguyện đập bỏ hàng rào và không có yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại.

Với những lý do trên ông xác định bà C đã xây dựng hàng rào đúng ranh đất của bà C nên bà C không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng bà V.

Vợ chồng bà V đổ đất trên phần đất tranh chấp lúc bà Đ chưa chuyển nhượng đất cho bà C trên giấy tờ nhưng trên thực tế 02 bên đã chuyển nhượng xong, bà C nhờ bà N quản lý đất thay cho bà C. Khi vợ chồng bà V đổ đất có lấn sang phần đất của bà C, bà N có đến thông báo nhưng vợ chồng bà V vẫn đổ.

Bị đơn bà Ngô Thị N trình bày: Bà là em ruột của bà C, bà trông nhà, đất dùm bà C, do bà C có nhà khác ở huyện G, bà C thường xuyên ra vào nhà này để thăm nhà đất. Khi vợ chồng bà V đổ đất có đổ lan qua đất của bà Đ (lúc này bà C đã mua đất của bà Đ nhưng 02 bên chưa sang tên), bà C có kêu bà qua nói chuyện với vợ chồng bà V để đổ cho đúng vị trí đất, ông T trả lời là đất ông T, đổ ở đâu cũng được nên ông T cứ đổ đất theo ý của ông. Sau khi vợ chồng bà V đổ đất xong thì bà C và bà Đ mới làm thủ tục sang tên.

Ý kiến của bà là bà chỉ là người trông chừng đất dùm cho bà C. Nên mọi việc để bà C quyết định. Ý kiến của bà C cũng là ý kiến của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 158, 166, 175 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm V và ông Nguyễn Thành T. Ghi nhận bà V và ông T không có yêu cầu đối với phần đất san lấp mà ông bà đã đổ trên phần đất tranh chấp. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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:

[1.1] Ông Nguyễn Thành T và bà Ngô Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa ngày 08-11-2024, bà V và ông trung co bổ sung yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ông bà trình bày nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông bà yêu cầu bà C phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông bà số tiền 24.000.000 đồng là giá trị khối lượng đất san lấp ông bà đã đổ trên phần đất tranh chấp. Sau đó, ông bà không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra giải quyết là phù hợp với Điều 589 của Bộ L.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay bà V trình bày bà không chấp nhận với kết quả đo đạc và có yêu cầu đo đạc lại. Theo đơn xin vắng mặt của ông T ghi ngày 13-12-2024 có ghi “*Không chấp nhận kết quả đo đạc*”, Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi có kết quả đo đạc Tòa án đã thông báo cho vợ chồng bà V biết. Sau đó Tòa án nhiều lần làm việc, kể cả tại phiên tòa ngày 08-11-2024, Tòa án đều có đề cập đến việc vợ chồng bà V có cần đo đạc lại không, vợ chồng bà đều không có yêu cầu. Do vậy, để không phải tốn kém thời gian mà không cần thiết, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của vợ chồng bà V là có cơ sở theo quy định tại Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự..

[2] Về nội dung:

[2.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích 125,6 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc 01 phần thửa 588, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ngô Thị C đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 18-3-2020, số CS07977. Giá trị thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương là 1.400.000 đồng/m² x 125,6 m² = 175.840.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm: 01 hàng rào xây tường chưa tô cao 0,6 mét + 2 mét lưới B40 x dài 64,55 mét x 361.000 đồng/m² = 18.642.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm V và ông Nguyễn Thành T, thấy rằng:

[2.2.1] Vợ chồng bà V nhận chuyển nhượng thửa đất 587 (giáp ranh với thửa đất 588) từ vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Mang Thúy H. Vợ chồng bà V cho rằng khi nhận chuyển nhượng đã xác định ranh đất rõ ràng với các chủ đất liền kề, kể cả người giáp ranh theo hướng Nam của phần đất là thửa 588, thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị Đ trước đây. Sau khi bà Đ chuyển nhượng thửa đất 588 cho bà C, cả vợ chồng bà V và bà C đều cho rằng ranh đất vẫn là ranh cũ do bà Đ xác định trước đó với vợ chồng bà V. Tuy nhiên, vị trí ranh đất 02 bên xác định lại không giống nhau. Vợ chồng bà V xác định ranh nằm về thửa đất số 588 của bà C; bà C xác định trùng với ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà C được cấp; đồng thời, bà C đã xây hàng rào kiên cố trên đất. Từ đó cho thấy, bà C sử dụng đất theo đúng quy định tại các điều 166 và 170 của Luật Đất đai .

[2.2.2] Ngoài ra, phần đất của vợ chồng bà V, thuộc thửa đất số 587, toàn bộ là đất trống kể cả phần đất giáp ranh với đất của vợ chồng bà V theo hướng Bắc

của phần đất (đối diện với phần đất tranh chấp) cũng là đất trống. Từ đó cho thấy, vợ chồng bà V khi nhận chuyển nhượng đã xác định không đúng ranh đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà, dẫn đến vợ chồng bà V cho rằng bà C sử dụng đất lấn chiếm đất của vợ chồng bà V không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V và ông T là phù hợp với các điều 164, 166 và 236 của Bộ luật Dân sự và các điều 99, 100, 166 và 170 của Luật Đất đai.

[3] Đối với phần đất san lấp vợ chồng bà V đã đổ lên phần đất tranh chấp (thửa đất 588, thuộc quyền sử dụng của bà C), vợ chồng bà V không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết là phù hợp với Điều 589 của Bộ luật Dân sự..

[4] Như vậy, toàn bộ đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Bà V và ông T phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Bà V và ông T phải chịu phải chịu 6.324.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166, 236 và 589 của Bộ luật Dân sự; các điều 99, 100, 166 và 170 của Luật Đất đai; điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm V và ông Nguyễn Thành T.

2. Ghi nhận bà V và ông T không có yêu cầu bà C phải bồi thường số tiền đất san lấp mà bà V và ông T đã đổ trên phần đất tranh chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà V và ông T phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận bà V và ông T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015389 ngày 02-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng nên được khấu trừ. Bà V và ông T đã nộp đủ án phí.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Buộc bà V và ông T phải chịu 6.324.000 đồng. Ghi nhận bà V đã nộp tạm ứng số tiền này và đã chi xong.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã (phường) nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện tx Trảng Bàng;
- CC THADS tx Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Vân Quỳnh