

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 50/2024/DS-ST

Ngày: 12-4-2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phan Ngọc Thạch;**

2. Ông **Nguyễn Văn Thượng.**

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 342/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn T,** sinh năm 1972; địa chỉ: **Tổ C, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Phạm Thế H,** sinh năm 1956 và bà **Hồ Thị Bích T1,** sinh năm 1958; địa chỉ: **Tổ B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/10/2023 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn là ông **Phạm Văn T** trình bày:

Ông có một phần đất diện tích 3.039,6 m² tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T**

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00191 ngày 25/10/2016 do ông đứng tên, đất có tứ cận: Đông giáp đất ông C, T2 giáp đường đất, Nam giáp đường đất, Bắc giáp đất ông H, bà T1.

Vào năm 2016, do bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải xin cấp lại và đã thỏa thuận về ranh giới đất với ông H, có cắm 05 cây trụ bê tông để làm ranh. Tuy nhiên, đến nay ông phát hiện ông H đã dời trụ ranh lấn qua đất ông với diện tích đo đạc thực tế là 16,2 m². Ông đã nhiều lần thương lượng với ông H nhưng vợ chồng ông H không có thiện chí giải quyết nên ông mới khởi kiện. Ông thống nhất với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Đất này là tài sản riêng của ông, không liên quan gì đến vợ ông. Việc đất hai bên có chỗ cong là do ông và ông H thỏa thuận với nhau khi ông xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chấp nhận hiện trạng đất có chỗ cong như vậy, nếu đất thẳng theo sơ đồ địa chính cũ thì đất ông bị mất hơn 30 m².

Nay ông yêu cầu ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông phần đất được thể hiện là “phần diện tích tranh chấp” trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T ngày 29/01/2024 có diện tích 16,2 m². Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Phạm Thế H trình bày:

Ông là chồng bà T1, sống chung từ năm 1980, không đăng ký kết hôn, đang còn chung sống. Ông chỉ có đất giáp ranh với mẹ ông T nên có biết ông T từ khi ông T có tranh chấp đất với ông. Năm 2009-2010, vợ chồng ông có mua lại của bà Trần Thị S phần đất có diện tích 3.567 m² tại thửa 202, tờ bản đồ 21 và thửa số 162, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trước khi mua thì có xác định ranh giới tứ cận và không có ai tranh chấp nên ông mới đồng ý mua. Sau khi mua thì vợ chồng ông được cấp 02 sổ đỏ cùng ngày 15/11/2011 đối với 02 thửa đất trên. Hiện nay sổ đỏ thửa đất số 202, tờ bản đồ 21 đang thế chấp ở Quỹ tín dụng nhân dân xã T để vay 250.000.000 đồng, hạn trả là tháng 8/2024; sổ đỏ thửa đất số 162 tờ bản đồ 22 thì ông đang giữ. Năm 2011, thì gia đình ông từ Bình Dương về sinh sống tại phần đất trên cho đến nay, trên đất có sẵn căn nhà thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ 21. Từ năm 2011 đến trước khi ông T có tranh chấp thì hiện trạng đất không có gì thay đổi, cho đến nay cũng không có gì thay đổi. Đất ông giáp ranh với đất ông T hiện nay về hướng N. Ông T được thừa kế đất từ mẹ ông và quản lý đất khoảng 03 năm nay, chỉ trồng keo trên đất, chỉ đi đi về về chứ không ở đây. Khi ông T làm sổ đỏ thì có thỏa thuận ranh giới với ông để ông T làm sổ đỏ và ông T có cắm khoảng 05 trụ bê tông để làm ranh, tuy nhiên ranh đất 02 bên không thẳng mà có một đoạn gãy gần cuối đất ông T. Trước khi tranh chấp thì ông T có nhổ trụ bê tông ngay chỗ gãy bỏ đi, con ông tên Phạm Xuân T3 phát hiện có quay lại hiện trường và đã cắm lại trụ vào ngay chỗ cũ. Sau đó, ông T cho rằng bên ông cắm ranh lấn qua đất ông T nên mới kiện ông ra xã T và nay kiện đến Tòa án. Hiện nay, ranh đất hiện trạng giữa 02 bên vẫn là các trụ bê tông mà hai bên xác định khi ông T làm sổ đỏ. Khi con ông trồng lại trụ ranh ông T nhổ bỏ thì có trồng thêm 01 trụ bên tông nữa sát với trụ bê tông ông T nhổ, ông T cũng nhổ bỏ tiếp trụ bê tông cũ ông T trồng, chỉ còn lại trụ bê tông sát bên do con ông trồng. Ông khẳng định vợ chồng ông

không có lần đất của ông T. Ông thống nhất với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Ông không làm khó ông T khi xin cấp lại sổ đỏ là không đúng sự thật mà đó là việc thỏa thuận của hai bên. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn là ông Hồ Thị Bích T1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H. Ngoài ra, bà không bổ sung gì thêm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T. Buộc ông Phạm Thế H, bà Hồ Thị Bích T1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn T phần đất được thể hiện là “phần diện tích tranh chấp” trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T có diện tích 16,2 m².

+ Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Do phần đất tranh chấp do hai bên xác định không liên quan đến phần đất ông H thế chấp để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân xã T nên Tòa án không đưa Quỹ tín dụng nhân dân xã T vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, ông T yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông phần đất được thể hiện là “phần diện tích tranh chấp” trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T có diện tích 16,2 m². Ông H, bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2.1] Xét yêu cầu của các bên thấy rằng:

[2.2] Căn cứ vào sơ đồ thửa đất số 202, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 162 tờ bản đồ số 22 theo Bản đồ đo đạc năm 2002 (nay là thửa đất số 302 tờ bản đồ số 19 theo Bản đồ đo đạc năm 2016) thể hiện trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp

cho ông H, bà T1 vào ngày 15/11/2010 đến nay chưa được cấp đổi thì ranh đất giữa hai bên là ranh thẳng. Căn cứ vào lời thừa nhận của các bên có đủ căn cứ xác định vào năm 2016, khi ông T làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên có thỏa thuận để xác định lại ranh giới đất giữa hai bên là có thật nên khi ông T được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện ranh giới đất giữa 02 bên có một đoạn gấp khúc ở cuối đất ông T tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 19 theo Bản đồ đo đạc năm 2016.

[1.3] Căn cứ vào Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thì phần diện tích tranh chấp được hai bên xác định khi đo đạc có diện tích 16,2 m² nằm hoàn toàn trong thửa đất số 309, tờ bản đồ số 19 theo Bản đồ đo đạc năm 2016 được Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho ông T đứng tên ngày 25/10/2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00191. Mặt khác, diện tích thực tế ông T đang sử dụng hiện nay nếu cộng luôn phần diện tích có tranh chấp thì vẫn ít hơn diện tích đất ông T được cấp quyền sử dụng là 3,1 m²; trong khi diện tích đất thực tế ông H, bà T1 đang sử dụng nếu trừ luôn phần diện tích có tranh chấp thì vẫn còn nhiều hơn diện tích đất ông H, bà T1 được cấp quyền sử dụng là 118,3 m² nên ông H, bà T1 không bị thiếu đất. Vì vậy, ông H, bà T1 xác định hiện trạng đất ông bà đang sử dụng không lấn qua đất của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[1.4] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T phần đất lấn chiếm được thể hiện là “phần diện tích tranh chấp” trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T có diện tích 16,2 m² là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 166; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.5] Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T được đính kèm theo Bản án này.

[2] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông H, bà T1 phải chịu 3.855.000 đồng chi phí đo đạc. Ông T đã nộp toàn bộ số tiền trên và đã chi phí xong nên ông H, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền trên theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Ông H, bà T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi. Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn T** đối với ông **Phạm Thế H**, bà **Hồ Thị Bích T1** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông **Phạm Thế H**, bà **Hồ Thị Bích T1** có nghĩa vụ trả lại cho ông **T** phần đất lấn chiếm được thể hiện là “phần diện tích tranh chấp” trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** có diện tích 16,2 m². Phần đất này hình tam giác có các đỉnh tương ứng với các điểm 2, 5, 6 trên Sơ đồ, trong đó: 01 cạnh hướng Nam là đoạn thẳng được nối bởi các điểm 2, 3, 4 trên sơ đồ; 01 cạnh hướng Nam là đoạn thẳng được nối bởi các điểm 5, 6 trên sơ đồ; cạnh hướng Bắc là đoạn thẳng được nối bởi các điểm 2, 9, 8, 7, 6 trên Sơ đồ.

2. Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** được đính kèm theo Bản án này.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Phạm Thế H** và bà **Hồ Thị Bích T1** cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông **Phạm Văn T** 3.855.000 (ba triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn) đồng chi phí đo đạc.

Kể từ ngày ông **T** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **H**, bà **T1** không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng ông **H**, bà **T1** còn phải trả cho ông **T** số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Phạm Thế H** và bà **Hồ Thị Bích T1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông **Phạm Văn T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông **Phạm Văn T** 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0008594 ngày 05/10/2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006072 ngày 12/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. 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. 6. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày trên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;

- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

Nguyễn Thành Chung