

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: 32/2025/DS-ST
Ngày: 24-3-2025
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Hữu Thiện.
- Ông Võ Văn Vui.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai, 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: Ông Võ Công Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 14 Ấp 3, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Hồng T, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 14 Ấp 3 xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn theo văn bản uỷ quyền đề ngày 17-7-2024; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Quốc M, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp P, xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Phước Nghĩa, xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn theo văn bản uỷ quyền đề ngày 20-6-2024; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Hồng M1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 3 xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà M1: Chị Nguyễn Hồng T, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 14 Ấp 3 xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo uỷ quyền của bà M1 theo văn bản uỷ quyền đề ngày 17-7-2024; có mặt.

3.2. Chị Trần Anh T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Phước Bình, xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – chị Nguyễn Hồng T trình bày:

Chị là con ruột của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Hồng M1 và được ông C, bà M1 uỷ quyền đến tham gia tố tụng tại Toà án. Vào khoảng năm 2012, ông C cùng vợ là bà M1 có nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Tươi phần đất diện tích 2.641m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 39 toạ lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 800741 do Uỷ ban nhân dân Huyện D cấp vào ngày 25-8-2014.

Phần diện tích đất trên có hướng đông là giáp thửa số 72. Khi ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 62 thì hiện trạng thửa đất số 72 là đất trống, đến năm 2019 ông Bùi Văn Thanh là chủ thửa đất số 72 mới xây nhà trên đất. Ông C và ông Thanh thống nhất nền nhà của ông Thanh là ranh đất do ông Thanh đã xây nhà hết chiều dài đất.

Đến tháng 02-2023, anh Trần Quốc M nhận chuyển nhượng thửa đất số 72 từ ông Thanh và bắt đầu xây dựng hàng rào thì phát sinh tranh chấp. Khi anh M xây dựng hàng rào có yêu cầu ông C có đến thoả thuận ranh, tuy nhiên các bên không thống nhất được ranh nên ông C ra về. Sau đó, anh M vẫn tiếp tục xây hàng rào theo ý của anh M.

Qua kết quả đo đạc hiện trạng thì phần đất của anh M xây dựng lấn chiếm đất của ông C có diện tích là 19,3m². Ông C thống nhất với kết quả đo đạc và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Nay, ông C khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Trần Quốc M tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và cùng những người ở trên đất trả lại cho ông C, bà M1 phần đất qua đo đạc hiện trạng có diện tích là 19,3m² thuộc thửa số 62 tờ bản đồ 39 toạ lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Trần Văn Ph trình bày:

Ông là cha ruột của anh Trần Văn M và được anh M uỷ quyền đến tham gia tố tụng tại Toà án. Tháng 11-2023 anh M nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 416m² thuộc thửa đất số 72 tờ bản đồ 39 tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh từ anh Trần Phi H và chị Nguyễn Phạm Minh T2. Sau đó, đến ngày 15-9-2023 thì anh M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Anh M không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Văn Thanh mà ông Thanh chỉ là người giới thiệu.

Khi nhận chuyển nhượng từ chị T2 và anh H thì các bên không tiến hành đo đạc, có đến xem hiện trạng nhưng không chỉ tứ cận mà chỉ mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời điểm nhận chuyển nhượng thì mặt tiếp giáp với đất của ông Châu chưa có ranh, đối với hai mặt tiếp giáp bên hông thì đã có trụ xi măng và hàng rào kẽm gai, mặt phía giáp bờ kênh thì chưa có hàng rào nên anh H chị T2 có nói với anh M là tứ cận phía sau sẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong thì anh M có mời gia đình ông C đến để xác định ranh. Khi ông C, vợ ông C, con rể và con gái ông C đến thì con rể ông C và ông Trần Văn Thân là người kéo dây đo và cắm cột mốc, các bên đều thống nhất ranh đất như cột mốc đã cắm. Đồng thời, anh M có yêu cầu nhà ông C mé nhánh cây trên mái nhà để xây hàng rào nhưng vợ ông C không đồng ý dẫn đến các bên cãi nhau. Tuy nhiên sau đó con rể ông C có đến mé nhánh cây cao su theo yêu cầu của gia đình ông và anh M tiến hành xây hàng rào theo ranh hai bên đã thống nhất.

Sau khi anh M xong xây hàng rào khoảng hơn 01 tháng thì UBND xã P1 mời anh M đến hoà giải với ông C thì anh M mới biết ông C tranh chấp. Hàng rào trên đất là do anh M kêu thợ xây dựng. Nhà đất thuộc thửa 72 là của anh M. Chị Trần Anh T1 là chị ruột của anh M, được anh M cho ở nhờ trên đất.

Qua kết quả đo đạc hiện trạng thì phần đất của ông C bị thiếu diện tích là 19,3m², anh M không thống nhất bởi vì chỉ đo đạc bên phía đất của ông C, không đo đạc bên phần đất của anh M có bị thiếu hay không. Anh M đề nghị phía ông C tiến hành đo đạc lại diện tích đất của anh M cho chính xác. Anh M không thống nhất với giá trị tài sản trên đất theo Hội đồng định giá, tuy nhiên anh M không yêu cầu định giá lại.

Nay, anh M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C vì khi anh M xây dựng hàng rào các bên đã thống nhất ranh giới. Anh M không có làm đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường trong vụ án này. Trường hợp đo đạc lại mà anh M có lấn đất của ông C thì anh M yêu cầu

ông C bồi thường tài sản trên đất vì khi xây dựng hàng rào thì anh M và ông C có thoả thuận ranh giới cụ thể.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng M1 – chị Nguyễn Hồng T trình bày:

Bà M1 thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Hồng C, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08-01-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trần Anh T1 trình bày:

Hiện nay, chị được anh Trần Quốc M cho ở nhờ trên phần đất thuộc thửa số 72 tờ bản đồ 39 toạ lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Chị không có ý kiến gì về vụ kiện và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa,

Chị Nguyễn Hồng T trình bày: Ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà M1 thống nhất với ý kiến của ông C.

Ông Trần Văn Ph trình bày: Anh M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Trường hợp đo đạc lại mà anh M có lấn đất của ông C thì anh M yêu cầu ông C bồi thường tài sản trên đất vì khi xây dựng hàng rào thì anh M và ông C có thoả thuận ranh giới cụ thể.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng C. Buộc anh Trần Quốc M, chị Trần Anh T1 cùng có nghĩa trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Hồng M1 quyền sử dụng phần đất diện tích 19,3m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 toạ lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Anh Trần Quốc M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích đất nêu trên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Hồng C khởi kiện anh Trần Quốc M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất qua đo đạc có diện tích là 19,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Anh T1 được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị T1 theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, Huyện D, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Hồng M1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 800741 có diện tích 2.641m². Giáp thửa đất số 62 trên là thửa đất số 72 có diện tích 416m² do anh Trần Quốc M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4). Ông C khởi kiện cho rằng anh M đã xây dựng hàng rào lấn chiếm phần đất thuộc thửa số 72 của ông.

Qua kết quả đo đạc thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 19,3m² thuộc thửa 62 tờ bản đồ 39 tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C thì thấy rằng,

Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Huyện D cung cấp thể hiện: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 62 của ông C là do ông C nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Tươi vào năm 2014. Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 72 của anh M là do anh M nhận chuyển nhượng từ anh Trần Phi H, chị Nguyễn Phạm Minh T2 vào tháng 11/2023. Trước đó, anh Trần Phi H, chị Nguyễn Phạm Minh T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 72 từ ông Bùi Văn Thanh.

Trước đây, giữa hai thửa đất này không có ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng từ anh H, chị T2 thì anh M tiến hành xây dựng hàng rào. Xét thấy, anh M cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ chị T2 và anh H thì các bên không tiến hành đo đạc, có đến xem hiện trạng nhưng không chỉ tứ cận mà chỉ mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thống nhất ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-02-2025 anh Trần Phi H trình bày việc xem hiện trạng và chỉ tứ cận là do ông Thanh (chủ đất trước)

liên hệ trực tiếp với anh M, anh H cũng không xác định được ranh đất. Qua xác minh thì ông Bùi Văn Thanh hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương

Như vậy, có căn cứ xác định thời điểm anh M nhận chuyển nhượng từ anh H, chị T2 thì giữa thửa đất của ông C và anh M không có ranh giới rõ ràng. Trước khi xây dựng hàng rào, anh M trình bày có mời gia đình ông C đến để đo đạc, xác định ranh và các bên đều thống nhất ranh đất như cột mốc đã cắm. Tuy nhiên, ông C không thừa nhận việc các bên đã thống nhất ranh đất và anh M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc anh và ông C đã thống nhất ranh xong thì anh mới tiến hành xây hàng rào.

Tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự quy định: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Trong vụ án này, anh M không chứng minh được các bên có thoả thuận về ranh giới, đồng thời chủ đất trước cũng không xác định được ranh đất nên ranh giới giữa các thửa đất sẽ căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng các bên được cấp. Căn cứ theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cung cấp thể hiện anh M đang quản lý sử dụng diện tích 19,3m² thuộc thửa đất số 62 do ông C, bà M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C về tranh chấp quyền sử dụng đất với anh M là có cơ sở chấp nhận. Qua xác minh, chị T1 cùng anh M đang sử dụng phần đất có bao gồm diện tích đất tranh chấp nên cần buộc anh M tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên phần đất diện tích 19,3m² và buộc anh M, chị T1 cùng có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất phần đất diện tích 19,3m² cho ông C.

[2.2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C.

[3] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đề nghị là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 7.988.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C nên anh M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi xong nên anh M có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 7.988.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Quốc M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Luật đất đai 2024; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C đối với anh Trần Quốc M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc anh Trần Quốc M, chị Trần Anh T1 cùng có nghĩa trả lại cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Hồng M1 quyền sử dụng phần đất diện tích 19,3m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã P1, Huyện D, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa số 10 dài 1,97 mét.
- + Hướng Tây giáp thửa số 62 dài 1,88 mét.
- + Hướng Nam giáp thửa số 72 dài 10 mét.
- + Hướng Bắc giáp thửa số 62 dài 10 mét.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Buộc anh Trần Quốc M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích đất nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Hồng M1.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Quốc M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 7.988.000 đồng (bảy triệu chín trăm tám mươi tám nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Quốc M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự 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 có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- Chi cục THADS Huyện DMC;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hân