

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 38/2022/DS-ST  
Ngày: 08-6-2022  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền  
trên đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tấn Hưng;
2. Ông Hồ Đắc Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 599/2020/TLST- DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXX ngày 11 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn: Ông Phan Hoài A, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ông Phan Văn H, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông H là ông Phan Hoài A, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 08 tháng 3 năm 2021). (*Chỉ uỷ quyền đối với khởi kiện ban đầu của ông N, phần khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2021, ông H xin vắng mặt*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; ông Phan Quốc Đ, sinh năm 1994; ông Phan Nhựt T, sinh năm 2001; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. (Vợ, con ông A).

2/ Bà Lê Thanh N, sinh năm 1973; bà Trần Thị Tuyết A, sinh năm 1989; ông Trần Giang K, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. (Vợ, con ông N).

3/ Bà Phạm Thị Thu C, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vợ ông H).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 12 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 5 năm 2021, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2021, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của nguyên đơn ông N thể hiện:*

Ông (N) là em vợ của ông A. Ông A là cha vợ của ông H. Ông N và ông A có nhà, đất giáp ranh nhau. Phần quyền sử dụng đất của ông (N) đang sử dụng là thửa 439, tờ bản đồ số 20 thuộc ấp X, xã T do UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N vào ngày 28 tháng 12 năm 2001. Nguồn gốc đất của ông (N) là do cha ruột (ông Trần Văn T) cho. Sổ quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ ông N là sai thực tế nên ngày 13/11/2017, UBND huyện D đã có đính chính trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông N.

Phần đất bên cạnh thửa 439, tờ bản đồ số 20 là thửa số 13, tờ bản đồ 29 thuộc ấp X, xã T có nguồn gốc do ông T cho bà Trần Thị T (chị cùng mẹ khác cha với ông N).

Năm 1999, bà T được ông N cho nhưng bà T để cho ông A (chồng bà T) đứng tên quyền sử dụng đất. Ông A tự ý làm sổ quyền sử dụng đất chồng lấn lên thửa 439 tờ 20 của ông N.

Năm 2005, UBND xã T có xây dựng cho ông A, bà T nhà Đại Đoàn Kết dài 13m ngang 4m để ở. Ông A có che thêm căn bếp 3m x 6m bằng tôn cạnh bên nhà Đại Đoàn Kết. Ông A lấn qua đất ông N. Ngày 09/4/2013, ông N kiện ông A ra xã. Ngày 09/4/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có mời ông (N) đến xã T để xác định liên ranh với đất nhà ông A. Khi này ông A không chỉ ranh cho Thi hành án đo mà chỉ có ông N trực tiếp chỉ ranh đất cho Chi cục Thi hành án D đo đạc. Thi hành án đã tiến hành cưỡng chế bán đất của ông A để thi hành án. Cụ thể phần đất cưỡng chế như sau: Mặt đường Bô Lát 9,78m; Chiều dài có đường đất dài 18,73m; Chiều dài cạnh đất ông N 18,81m; mặt sau không rõ bao nhiêu. Các cạnh đất của ông A đều nằm trong diện tích thửa 439, tờ bản đồ số 20 cấp cho ông N. Bà Trịnh Thị H, ông Liễu Văn Ngọc L mua tài sản thi hành án là phần đất ông A bị bán đấu giá ngày 27/5/2014. Bà H hứa tháo dỡ những chỗ ông A lấn đất ông N. Việc hứa này chỉ nói bằng lời không làm văn bản gì. Ngày 27/5/2014, bà H, ông L được cấp sổ quyền sử dụng đất.

Ngày 17 tháng 6 năm 2014, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông H (bị đơn, con rể ông A). Ngày 04/7/2014, ông H được cấp sổ quyền sử dụng đất. Ông H tiếp tục cho ông A, bà T ở trên đất.

Ngày 04 tháng 6 năm 2018, ông A bắt đầu xây dựng hàng rào trụ bê tông, tường cao 2m giáp đất ông N có lưới B40 nhưng xây trên đất ông N. Ông N không đồng ý nên có ngăn cản và xảy ra cãi nhau.

Ngày 07/6/2018, ông (N) kiện ông A ra ấp X, xã T.

Ngày 09 tháng 6 năm 2018, Ban lãnh đạo ấp hòa giải.

Ngày 03/10/2018, UBND xã xác minh hiện trạng tranh chấp. (Đã cung cấp biên bản xác minh cho Tòa án). Sự việc hòa giải kéo dài đến ngày 24/12/2020, ông N khởi kiện ông A, ông H ra Tòa án.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020, ông N kiện yêu cầu ông H, ông A trả lại phần đất lấn chiếm tổng diện tích là 50,8m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp chỉ có 39,6m<sup>2</sup>. Ngày 10 tháng 5 năm 2021, ông N rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung cụ thể: Ông N khởi kiện yêu cầu ông H, ông A phải trả lại phần đất lấn chiếm là 39,6m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa, ông N xác định yêu cầu ông H, ông A phá bỏ các tài sản trên đất lấn chiếm như kết quả đo đạc, định giá: Ô quần diện tích 0,9m<sup>2</sup>; 01 phần tấm đan cửa sổ có diện tích 0,5m<sup>2</sup>, có hàng rào bờ tường xây không tô 32m<sup>2</sup> (*phía tay trái hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A1 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021*); hàng rào dài có diện tích 24m<sup>2</sup> có hàng rào lưới B40 cặp sát tường (*phía bên phải hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A3 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021*); có 7 trụ bê tông, mái tôn 2,7m<sup>2</sup> (*phía sau nhà ông A, ông H hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A2 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021*).

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 01 giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của nguyên đơn (bản photo chứng thực); bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N; biên bản hòa giải ngày 09/8/2018 của tổ hòa giải; biên bản hòa giải ngày 10/11/2020 của tổ hòa giải; biên bản hòa giải ngày 10/10/2020; biên bản hòa giải ngày 04/12/2020, ngày 26/11/2020 của UBND xã T; Quyết định thành lập hội đồng hòa giải xã T; đơn yêu cầu giải quyết của ông N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị H (đã thu hồi); hồ sơ chuyển nhượng QSD đất từ bà Trịnh Thị H sang ông Phan Văn H; bản tự khai ngày 24/12/2020 của ông N; đơn yêu cầu Tòa án xác minh người làm chứng;

Ông N thống nhất với các chứng cứ đã nêu trên. Ông N xác định biết rõ các chứng cứ có trong hồ sơ. Ông N thống nhất với kết quả đo đạc ngày 16 tháng 3 năm 2021; bản sao bản vẽ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 20 tháng 4 năm 2021; sơ đồ chi tiết khu đất tranh chấp ngày 20 tháng 4 năm 2021; biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 27 tháng 5 năm 2021 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

***Ý kiến ông A, ông A đại diện theo uỷ quyền cho ông H trong phần khởi kiện ban đầu; phần ông N khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2021 thì ông H xin vắng mặt.***

Ông A là chồng của bà T. Bà T là chị cùng mẹ khác cha với ông N. Nhà, đất của bà T, ông A giáp ranh với nhà đất của ông N.

Thửa đất số 13, tờ bản đồ 29 thuộc ấp X, xã T có nguồn gốc do ông Trần Văn T cho nhưng thực chất là bán cho bà Trần Thị T (chị cùng mẹ khác cha với ông N) năm 1998. Phần đất bên cạnh thửa đất số 13, tờ bản đồ 29 thuộc ấp X, xã T là thửa 439, tờ bản đồ số 20 của ông N.

Nguồn gốc đất của ông A do năm 1998, cha vợ (ông Trần Văn T) cho bà T. Diện tích cho do cha chỉ dẫn đo đạc 13m ngang chiều sâu vào giáp mô mã ông bà (có giấy tay do ông ông T ký cho). Bà T và ông A thống nhất để cho ông A (chồng bà T) đứng tên quyền sử dụng đất. Ông A được cấp sổ quyền sử dụng đất năm 2001.

Năm 2005, UBND xã T có xây dựng cho ông A, bà T nhà Đại Đoàn Kết để ở chiều ngang 4m dài 13m. Ông A có che thêm căn bếp 3m x 6m bằng tôn trên đất để nấu ăn. Ông dựng bếp trên đất ông A không lấn chiếm qua đất ông N vì giáp chuồng bò ông N.

Năm 2013, ông A, bà T buôn bán thua lỗ, bị nợ. Cùng năm 2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D thi hành án để tiến hành bán đất của ông A để thi hành án trả nợ. Việc đo lại đất của tôi để thi hành án thì ông N trực tiếp chỉ ranh hướng dẫn đo đạc, ông A không tham dự.

Bà Trịnh Thị H, ông Liễu Văn Ngọc L mua tài sản thi hành án là phần đất này. Bà H, ông L vẫn để ông A, bà T ở trên đất.

Ngày 27/5/2014, bà H ông L được cấp sổ quyền sử dụng đất.

Ngày 17 tháng 6 năm 2014, bà H, ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông H (bị đơn). Ngày 04/7/2014, ông H được cấp sổ quyền sử dụng đất. Ông H tiếp tục cho ông A, bà T ở trên đất.

Năm 2018, ông A xây dựng hàng rào trụ bê tông, tường cao 2m giáp đất ông N có lưới B40 (chỗ giáp chuồng bò). Ông N có ngăn cản và xảy ra cãi nhau. Ông A vẫn xây dựng vì xây bên trong hàng rào lưới B40 hướng bên đất ông A, không xây bên đất ông N (chứng cứ là hàng rào lưới B40 vẫn còn dính trên tường).

Năm 2018, ông (N) kiện ông A ra ấp X, xã T. UBND xã xác định ông (A) không lấn chiếm gì đất ông N. Sự việc hòa giải kéo dài ông N kiện ra Tòa.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020, ông N kiện yêu cầu ông H, ông A trả lại phần đất lấn chiếm tổng diện tích là 50,8m<sup>2</sup>. Ngày 10 tháng 5 năm 2021, ông N rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung cụ thể: Ông N khởi kiện yêu cầu ông H, ông A phải trả lại phần đất lấn chiếm là 39,6m<sup>2</sup>; Tại phiên toà, ông N xác định yêu cầu ông H, ông A phá bỏ tài sản trên đất theo như kết quả đo đạc, định giá: 01 phần diện tích 0,9m<sup>2</sup>; 01 phần tấm đan cửa sổ có diện tích 0,5m<sup>2</sup>, có hàng rào bờ tường xây không tô 32m<sup>2</sup> (phía tay trái hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A1 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); hàng rào dài có diện tích 24m<sup>2</sup> có hàng rào lưới B40 áp sát tường (phía bên phải hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A3 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); có 7 trụ bê tông, mái tôn 2,7m<sup>2</sup> (phía sau nhà ông A, ông H hướng

từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A2 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021). Ông A, đồng thời đại diện cho ông H (chỉ đại diện theo ủy quyền đối với khởi kiện ban đầu) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại phiên toà, ông A cho rằng: Ông H và ông A hoàn toàn không có lần chiếm quyền sử dụng đất của ông N. Diện tích quyền sử dụng đất ông A được cấp ban đầu là 262m<sup>2</sup> đến khi ông N hướng dẫn cưỡng chế, đo đạc, bán đấu giá diện tích còn 186m<sup>2</sup> đến nay đo đạc thực tế sử dụng đất còn có 177,8m<sup>2</sup>.

- *Tòa án công bố lời trình bày của những người vắng mặt của bà Trần Thị T; ông Phan Quốc Đ; ông Phan Nhựt T (vợ, con ông A):*

Thông nhất với ý kiến ông A và xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

- *Tòa án công bố lời trình bày của những người vắng mặt của bà Lê Thanh N; bà Trần Thị Tuyết A; ông Trần Giang K (vợ, con ông N):*

Thông nhất với ý kiến ông N và xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

- *Tòa án công bố lời trình bày của những người vắng mặt của bà Phạm Thị T, C (vợ ông H):*

Thông nhất với ý kiến ông H và xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

- *Ý kiến của đại diện Viện sát nhân dân huyện D tại phiên toà:*

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã thực hiện đầy đủ việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Toà án xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất” là đúng với nội dung khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Tại phiên toà, ông N rút lại phần khởi kiện đối với phần diện tích tranh chấp giảm từ 50,8m<sup>2</sup> còn 39,6m<sup>2</sup>; ông N không tranh chấp tài sản trên đất phía sau nhà ông A có hàng rào lưới B40 có diện tích 24m<sup>2</sup> gần hàng rào với 07 trụ sắt do ông N rào. Việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu.

Về nội dung: Ông N cho rằng ông A, ông H lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông N và căn cứ trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, ông A, bà Trịnh Thị H, ông Liễu Văn Ngọc L, hiện nay là quyền sử dụng đất của ông H và bản vẽ chi tiết khu đất tranh chấp ngày 20/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là không có căn cứ chấp nhận. Đối chiếu với quyền sử dụng đất ông A được cấp ban đầu là 262m<sup>2</sup>; đến khi ông N hướng dẫn Chi cục Thi hành án dân huyện D xác định ranh để cưỡng chế đo đạc bán đấu giá diện tích đất ông A còn 186m<sup>2</sup>; đến nay đo đạc thực tế sử dụng đất còn có 177,8m<sup>2</sup>. Như vậy diện tích ông A, ông H sử dụng liên tục giảm. Quyền sử dụng

đất mà ông N được cấp diện tích  $1.274\text{m}^2$  nhưng thực tế đo đạc theo bản vẽ chi tiết khu đất tranh chấp ông N đang sử dụng diện tích  $1.305,2\text{m}^2$ . Như vậy, ông N sử dụng diện tích tăng. Ông N không có chứng cứ khác chứng minh ông N bị lấn chiếm đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông A, ông H trả lại  $39,6\text{m}^2$  quyền sử dụng đất. Và vì lý do trên nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận phần khởi kiện yêu cầu buộc ông A, ông H tháo dỡ di dời tài sản gắn liền trên đất gồm: Ô quần diện tích  $0,9\text{m}^2$ ; 01 phần tấm đan cửa sổ có diện tích  $0,5\text{m}^2$ , có hàng rào bờ tường xây không tô  $32\text{m}^2$  (phía tay trái hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A1 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); hàng rào dài có diện tích  $24\text{m}^2$  có hàng rào lưới B40 áp sát tường (phía bên phải hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A3 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); có 7 trụ bê tông, mái tôn  $2,7\text{m}^2$  (phía sau nhà ông A, ông H hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A2 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021).

Đại diện Viện kiểm sát không kiến nghị khắc phục, bổ sung gì thêm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông N khởi kiện, khởi kiện bổ sung đối với ông A, ông H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất. Phần quyền sử dụng đất và tài sản yêu cầu tháo dỡ di dời tại ấp X, xã T, huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện:

Tại phiên tòa, ông N rút lại phần khởi kiện đối với phần diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp giảm từ  $50,8\text{m}^2$  còn  $39,6\text{m}^2$ ; ông N không tranh chấp tài sản trên đất phía sau nhà ông A có hàng rào lưới B40 có diện tích  $24\text{m}^2$  gắn hàng rào với 07 trụ sắt do ông N rào. Việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với Khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu.

[1.3] Ông D cho rằng ông A, ông H lấn ranh đất để xây, dựng công trình trên quyền sử dụng đất hợp pháp của ông N nên ông N khởi kiện. Ông N yêu cầu ông A, ông H tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông N. Như vậy quan hệ tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất”. Vụ án được xem xét theo các Điều 164

Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 6; Khoản 1, 10 Điều 12; Khoản 5, 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[1.4] Bà Trần Thị T; ông Phan Quốc Đ; ông Phan Nhựt T là vợ, con ông A; bà Lê Thanh N; bà Trần Thị Tuyết A; ông Trần Giang K là vợ, con của ông N; bà Phạm Thị Thị C là vợ ông H là những người đang sử dụng đất đang tranh chấp nên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hộ ông N được cấp quyền sử dụng đất ngày 28/12/2001 nhưng đã được UBND huyện D đình chính ngày 13/11/2017 thành cấp cho cá nhân ông Trần Văn N nên các thành viên khi được cấp quyền sử dụng đất trong hộ ông N, Toà án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung còn lại của nguyên đơn:

[2.1] Ông N khởi kiện buộc ông H, ông A trả lại cho ông N quyền sử dụng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích trả lại phần đất lấn chiếm là 39,6m<sup>2</sup>; yêu cầu ông H, ông A phá bỏ: Ô quần diện tích 0,9m<sup>2</sup>; 01 phần tấm đan cửa sổ có diện tích 0,5m<sup>2</sup>, có hàng rào bờ tường xây không tô 32m<sup>2</sup> (phía tay trái hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A1 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); hàng rào dài có diện tích 24m<sup>2</sup> có hàng rào lưới B40 áp sát tường (phía bên phải hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A3 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); có 7 trụ bê tông, mái tôn 2,7m<sup>2</sup> (phía sau nhà ông A, ông H hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A2 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021).

Ông H, ông A không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung còn lại của ông N.

Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định thực tế tại Mạnh đất trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 198-2021 ký ngày 20/4/2021 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện D cùng Sơ đồ chi tiết khu đất và biên bản định giá ngày 27/5/2021 thể hiện phần đất tranh chấp ký hiệu chung là A có diện tích 39,6m<sup>2</sup> gồm chi tiết những phần:

Phần ký hiệu A1 diện tích 26m<sup>2</sup> (thể hiện từ các điểm đo số 4 đến điểm đo số 5 đến điểm đo số 6 đến điểm đo số 16 đến điểm đo số 3 trở về điểm đo số 4), trên đất có: 0,9 m<sup>2</sup> ô quần do ông A xây năm 2005 (ô quần này gắn liền nhà ông H), 0,5m<sup>2</sup> tấm đan cửa sổ do ông A xây năm 2005 (tấm đan này gắn liền nhà ông H), hàng rào (tường xây, có tô bên trong) diện tích 32m<sup>2</sup> do ông H, ông A xây tháng 01 năm 2021;

Phần ký hiệu A2 diện tích 4,7m<sup>2</sup> (thể hiện từ các điểm đo số 3 đến điểm đo số 16 đến điểm đo số 17 trở về điểm đo số 3). Tài sản trên đất có hàng rào lưới B40 có diện tích 24m<sup>2</sup> gắn hàng rào với 07 trụ sắt do ông N rào. Tại phiên toà, ông N, ông A xác định không tranh chấp hàng rào này.

Phần ký hiệu A3 diện tích  $8,9\text{m}^2$  (thể hiện từ các điểm đo số 1 đến điểm đo số 2 đến điểm đo số 17 đến điểm đo số 18 trở về điểm đo số 15). Tài sản trên đất có mái tôn diện tích  $2,7\text{m}^2$ ; hàng rào dài có diện tích  $24\text{m}^2$  có hàng rào lưới B40 áp sát tường.

[2.2] Xem xét đối chiếu hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của thửa 13, tờ bản đồ số 29 tại ấp X, xã T, huyện D do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoài A ngày 28/12/2001 với diện tích  $262\text{m}^2$ ; sau khi cưỡng chế đo đạc, bán đấu giá khu đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị H, ông Liễu Văn Ngọc L ngày 27/5/2014 thì diện tích còn  $186\text{m}^2$ ; bà H chuyển nhượng ông Phan Văn H, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 với diện tích  $186\text{m}^2$ ; hiện tại khi đo đạc diện tích thực tế ông A, ông H đang sử dụng theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 198-2021 ngày 20/4/2021 còn  $177,8\text{m}^2$ ; đối chiếu hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của thửa 439, tờ bản đồ số 20 tại ấp X, xã T, huyện D do UBND huyện D cấp cho hộ ông Trần Văn N ngày 28/12/2001 (đã được đính chính ngày 13/11/2017 thành ông Trần Văn N) diện tích  $1.274\text{m}^2$ ; đối chiếu phần đất đã được kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2020, thể hiện trên mảnh đất trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 198-2021 ngày 20/4/2021, Hội đồng xét xử xác định thửa 13, tờ bản đồ số 29 và thửa 439, tờ bản đồ số 20 tại ấp X, xã T giáp ranh nhau. Diện tích quyền sử dụng đất thửa số 13 tờ bản đồ 29 xã T qua các lần cấp quyền sử dụng đất so với đất thực tế ông H, ông A đang sử dụng giảm diện tích. Diện tích quyền sử dụng đất thửa số 439 tờ bản đồ 20 xã T diện tích ông N được cấp quyền sử dụng đất so với đất thực tế ông N đang sử dụng tăng diện tích.

Theo công văn số 2667/UBND-BTCD ngày 07/12/2021 của UBND huyện D xác định thửa 13, tờ bản đồ số 29 tại ấp X, xã T được đo vẽ cấp quyền sử dụng đất theo phương pháp thủ công và áp theo bản đồ năm 1999 hệ toạ độ HN72; thửa 439, tờ bản đồ số 20 tại ấp X, xã T được cấp theo bản đồ địa chính lập bằng phương pháp ảnh hàng không đo đạc thực tế; mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 198-2021 ngày 20/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đo đạc theo hiện trạng và áp theo bản đồ VN 2000 nên thửa 13, tờ bản đồ số 29 và thửa 439, tờ bản đồ số 20 tại ấp X, xã T không tiếp giáp nhau.

Quy định của pháp luật:

Tại khoản 5, khoản 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất:

...“5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.”

Tại Khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.”



Tại Khoản 1, điểm a, b Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có giải thích từ ngữ:

*Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.*

*“Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:*

*a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;*

*b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;”*

Lời khai của ông Trần Thanh Đ và ông Nguyễn Văn T (là hàng xóm của ông H, ông A và ông N) xác định từ năm 1981 đến năm 2020, ông T có đi nhờ trên phần đất giữa thửa 12 (đất ông N) và thửa 13 (đất ông H) tờ bản đồ 29 xã T để đi ra vào thửa 438 của ông T. Năm 2020, ông A, ông H xây tường rào nên ông T không còn đi nhờ nữa. Hội đồng xét xử nhận định: Việc ông T đi nhờ trên đất của thửa 12 và thửa 13 không chứng minh được phần đất ông T đi nhờ này thuộc quyền sử dụng đất của ông N.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà, ông N cho rằng ông A, ông H đã lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông N bằng chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N (đã được đính chính ngày 13/11/2017 thành ông Trần Văn N). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N không chứng minh được việc ông H, ông A lấn chiếm đất của ông N.

Ông N không chứng minh được ông H, ông N đã lấn, đã chiếm quyền sử dụng đất của ông N. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với ông H, ông A trả lại diện tích 39,6m<sup>2</sup>.

Do không chứng minh được việc ông H, ông A đã lấn đã chiếm quyền sử dụng đất của ông N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông N đối với yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản gắn liền trên đất gồm yêu cầu ông H, ông A phá bỏ: Ô quần diện tích 0,9m<sup>2</sup>; 01 phần tấm đan cửa sổ có diện tích 0,5m<sup>2</sup>, có hàng rào bờ tường xây không tô 32m<sup>2</sup> (phía tay trái hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A1 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); hàng rào dài có diện tích 24m<sup>2</sup> có hàng rào lưới B40 áp sát tường (phía bên phải hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A3 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021); có 7 trụ bê tông, mái tôn 2,7m<sup>2</sup> (phía sau nhà ông A, ông H hướng từ lộ nhựa nhìn vào khu đất ký hiệu A2 trên bản vẽ chi tiết ngày 20/4/2021).

Bà Trần Thị T, ông Phan Quốc Đ, ông Phan Nhựt T là vợ, con ông A, có ý kiến như ông A nên hưởng quyền, chịu nghĩa vụ như ông A.

Bà Lê Thanh N, bà Trần Thị Tuyết A, ông Trần Giang K là vợ, con ông N, có ý kiến như ông N nên hưởng quyền, chịu nghĩa vụ như ông N.

Bà Phạm Thị Thu C là vợ ông H, có ý kiến như ông H nên hưởng quyền, chịu nghĩa vụ như ông H.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định nêu trên của Toà án nên có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng

Chi phí đo đạc: Ông N đã nộp 1.686.426 đồng. Chi phí định giá: 700.000 đồng. Ông N đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận toàn bộ nên ông N phải chịu toàn bộ.

[5] Về án phí: Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông N không được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Khoản 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015; Điều 176, 177 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 6; Khoản 1, 10 Điều 12; Khoản 5, 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Văn N đối với ông Phan Văn H và ông Phan Hoài A.

2. Đình chỉ xét xử một phần khởi kiện do ông N rút yêu cầu đối với diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp giảm từ 50,8m<sup>2</sup> còn 39,6m<sup>2</sup>; ông N không tranh chấp tài sản trên đất phía sau nhà ông A có hàng rào lưới B40 có diện tích 24m<sup>2</sup> gần hàng rào với 07 trụ sắt do ông N rào.

3. Chi phí tố tụng

Chi phí đo đạc: Ông N đã nộp 1.686.426 đồng. Chi phí định giá: 700.000 đồng. Ông N đã nộp. Ông N chịu toàn bộ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0045536 ngày 24 tháng 12 năm 2020 và số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0045969 ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Báo cho nguyên đơn (ông N), bị đơn (ông A) có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (08 tháng 6 năm 2022). Riêng ông H (bị đơn), những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 Điều 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Vũ Anh Tuấn**