

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2022/DS-ST
Ngày: 19-9-2022
V/v trAh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm N Tuấn
Ông Nguyễn Văn H

-Thư ký phiên toà: Bà T Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Bùi Đức Huân - Kiểm sát viên.

Ngày 19-9-2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 05/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về trAh chấp “*TrAh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 03/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ N T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 1 ấp P T, xã P L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn H D, sinh năm 1943, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955(Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1 ấp P T, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA:*

+ Ông Lê QuAg N, sinh năm 1965, Địa chỉ: Tổ 1 ấp P T, xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt)

+ UBND huyện Đất Đỏ.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Huỳnh Sơn Thái, chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh T, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu T tâm hành chính huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện, bản khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào năm 2019 vợ chồng bà T ông N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H D với bà Nguyễn Thị T, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Lam Sơn ký công chứng số 2525 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2019 đối với thửa đất số 1190 và 1191 tờ bản đồ số 51 xã P Long Thọ có diện tích 1707,4m², hợp đồng đã được đăng ký ngày 06/9/2019. Giáp rAh thửa đất 1191 là thửa đất 1099 còn lại của bà T, khi bán đất không có chỉ rAh, chỉ bán theo Sổ đỏ thôi, hai thửa đất này không có rAh rào, sau khi nhận đất ông D tự ý rào rAh bằng lưới B40 mà không thông qua ý kiến của bà T, năm 2021 bà T qua thăm đất thì thấy ông D bà T rào đất lấn sAg bà T. Khi bà T phát hiện ông D rào đất lấn qua thửa đất 1099 của bà T nên bà T hợp đồng đo đạc cắm mốc, xác định ông D lấn qua thửa đất của bà T diện tích 101m². Qua đo đạc và tại phiên Tòa, bà T yêu cầu ông D bà T phải trả cho bà T diện tích đất 101,5 m² thuộc thửa số 1099 tờ bản đồ 51 xã P Long Thọ. Về giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn thống nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu đo vẽ lại.

-Bị đơn ông Nguyễn H D và bà Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng ông D bà T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1190 và 1191 tờ bản đồ số 51 xã P Long Thọ có diện tích 1707,4 m² của bà Võ N T vào năm 2019 với giá là 1.400.000.000đ. Ông D bà T đã giao đủ tiền, bà T đã giao mốc hiện trạng thực tế cho ông D bà T, ông D bà T nhận đất xây nhà, xây hàng rào và sử dụng từ năm 2019 đến nay, ông D khi làm hàng rào có nhổ cọc lên để cắm trụ sắt và làm hàng rào. Theo như đo vẽ thực tế hiện tại thì đất bà T giao cho ông D bà T không đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà T. Do bà T giao đất không đủ, ông D bà T không đồng ý trả 101,5 m². Ông D bà T không có lấn đất, lý do không lấn là do bà T giao cho ông D bà T, ông D bà T mua đất của bà T chứ không phải mua của người khác, bà T giao đất xong giờ quay ra đòi đất lại, bà T nói ông D bà T lấn nên ông D bà T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Khi bà T giao đất cho ông D bà T có cọc mốc và ông D bà T dựa vào cọc mốc đó mà xây nhà và hàng rào (Ông D bà T đã nhổ cột mốc lên để xây hàng rào, cạnh hàng rào vẫn còn 1 cột mốc ông D đã nhổ lên và để cạnh hàng rào). Hiện bà T giao đất cho ông D bà T còn thiếu 200 m² mà ông D bà T còn chưa nói gì, nay còn đòi đất của ông D bà T. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Về giá trị quyền sử dụng đất bị đơn thống nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu đo vẽ lại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang N trình bày: Ông N đồng ý với ý kiến bà T, ông không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đất Đỏ có ý kiến tại công văn số 8725/UBND-PTNMT ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ xác định:

+ Thửa đất 1099, tờ bản đồ số 51 có nguồn gốc tự khai phá năm 1980 thể hiện tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M ghi ngày 30/12/2008 được UBND xã P Long Thọ xác nhận ngày 10/01/2009, UBND huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận số A 412948 ngày 20/5/2009 cho bà Nguyễn Thị M. Căn cứ hồ sơ cấp đổi vào năm 2009 của bà Nguyễn Thị M, UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận số A 412948 ngày 20/5/2009 thành Giấy chứng nhận số A 454026 ngày 29/6/2009 thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 51 diện tích 1914 m² là đúng quy định pháp luật. Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị M sang bà Nguyễn Thị Thúy N được UBND xã P Long Thọ xác nhận ngày 10/7/2009. Ngày 03/8/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận trên thửa 4 Giấy chứng nhận số A 454026 ngày 29/6/2009 cho bà Nguyễn Thị Thúy N là đúng quy định. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thúy N sang ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị A được Văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực ngày 14/9/2011, UBND huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận số BG 599466 ngày 12/10/2011 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị A là đúng quy định. Riêng việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị A được Văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực ngày 18/5/2018 thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

+ Thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 51 có nguồn gốc được tách thửa và cấp đổi từ thửa đất số 1098, tờ bản đồ 51. Căn cứ hồ sơ cấp đổi vào năm 2019 của ông Lê Quang N, UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận số BG 599029 ngày 15/9/2011 thành Giấy chứng nhận số CQ 965043 ngày 04/4/2019 gồm 2 thửa (trong đó có thửa 1191, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.654,4 m²) là đúng quy định. Riêng việc giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Quang N và bà Võ N T sang ông Nguyễn H D và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực ngày 19/7/2019 thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất của đương sự để xét xử theo quy định.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 166 Luật Đất đai có cơ sở chấp nhận yêu cầu **của nguyên đơn**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tra hỏi tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1].*Về thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ kiện tra hỏi chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tra hỏi chấp tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đất Đỏ có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].*Về nội dung:*

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn H D và bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất 101,5 m² thuộc thửa đất số 1099, tờ bản đồ 51 xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Mẫu trích đo địa chính số 292 – 2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

Phần diện tích đất 101,5 m² bà T đang tra hỏi chấp với ông D bà T hiện trạng ông D bà T đang sử dụng, ông D bà T chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Hiện trạng trên phần đất tra hỏi chấp Ny hàng rào có 01 cột cây, ông D khai ông D đã nhổ lên để trồng trụ sắt, cột cây vẫn còn để cạnh bên trụ sắt, cột cây này chỉ để cạnh trụ sắt chứ không phải được trồng làm ranh, bà T và ông D không thỏa thuận được ranh này. Do đó không đủ cơ sở xác định ranh là cột cây để cạnh trụ sắt.

Hiện nay phần đất trAh chấp là đất trống, vợ chồng ông D bà T không có trồng cây, không có xây dựng công trình gì, ông D bà T đAg ở trên thửa đất 1190 và 1191.

Thửa đất số 1099 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M, bà M tặng cho người khác, và tiếp đến năm 2018 bà T ông N nhận chuyển nhượng từ ông H bà A, giấy chứng nhận BG 5999466 ngày 12/11/2011 chuyển nhượng ngày 05/6/2018 diện tích 1.914 m². Thửa 1098 từ ông Nguyễn Quốc ThAh diện tích 1.898 m² do bị thu hồi cấp đổi thành thửa 1190 diện tích 53 m², thửa 1191 diện tích 1.654,4 m², tổng diện tích là 1.707,4 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 965043 ngày 04/4/2019, hợp đồng chuyển nhượng số 2525 ngày 19/7/2019 của bà T ông N chuyển nhượng cho ông D bà T được chỉnh lý sAg tên ngày 06/9/2022 diện tích 1.707,4 m², hai bên đã giao đất giao tiền năm 2019, Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành năm 2019. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N bà T đối với thửa đất 1099 và ông D bà T đối với thửa 1191 có diện tích rõ ràng, có sơ đồ kèm theo đúng diện tích. Theo mảnh trích đo địa chính ngày 17/6/2022 thì ông D bà T đAg rào và sử dụng diện tích đất 101,5 m² thuộc thửa 1099 mà ông N bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 166 Luật Đất Đai, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T về buộc ông D bà T phải trả lại phần đất 101,5 m² thuộc thửa đất số 1099, tờ bản đồ 51 xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ theo Mảnh trích đo địa chính số 292 – 2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, buộc ông D bà T phải tháo dỡ hàng rào, trụ sắt, trụ btông trả lại cho ông N bà T quyền sử dụng đất 101,5 m² thuộc thửa 1099 tờ bản đồ số 51 xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[3]. *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên ghi nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc 2.638.268 đồng, chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng, số tiền này bà T đã tạm ứng, tổng cộng là 5.638.268 đồng. Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông D bà T phải chịu chi phí tố tụng 5.638.268 đồng. Ông D bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T số tiền 5.638.268 đồng.

[5]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông D bà T là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên ông D bà T phải chịu án phí theo quy định pháp luật là 300.000 đồng.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 164, 166, 688 Bộ luật Dân sự;
- Điều 26, 39, 147, 165, 271 Bộ luật tố tụng dân sự
- Điều 12, 95, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013
- Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ N T đối với ông Nguyễn H D, bà Nguyễn Thị T về việc bà T yêu cầu ông D và T trả lại cho bà T quyền sử dụng đất diện tích là 101,5 m².

2. Buộc ông Nguyễn H D, bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ hoặc di dời hàng rào lưới B40, đập bỏ hoặc di dời tất cả các trụ sắt, trụ bê tông giao trả lại cho bà Võ N T diện tích đất 101,5 m² **thuộc thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 51, xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu** (Theo Mảnh trích đo địa chính số 292 – 2022 ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

Trường hợp ông Nguyễn H D, bà Nguyễn Thị T không tự nguyện thi hành thì bà Võ N T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án: Tháo dỡ tháo dỡ hoặc di dời hàng rào lưới B40, đập bỏ hoặc di dời tất cả các trụ sắt, trụ bê tông giao trả lại cho bà Võ N T diện tích đất 101,5 m² **thuộc thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 51, xã P Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu**.

Bà T có quyền yêu cầu cơ quan chuyên môn cắm mốc lại tọa độ vị trí đất theo bản vẽ để thi hành việc giao nhận đất theo Bản án.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn H D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Võ N T số tiền chi phí đo vẽ, định giá đất là 5.638.268 đồng (Năm triệu sáu trăm ba mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi tám đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn H D, bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (19/9/2022), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu