

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BÀ RỊA  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 30/2022/DS-ST  
Ngày 09-9-2022  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Nam.***

***Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga.***

***2. Ông Đặng Văn Đề.***

***- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo*** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng***– Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐST –DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975 (có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Cụm 8, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện nay: Số 10 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Bị đơn:** Bà Bùi Thị H, sinh năm: 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 92 L, khu phố 4, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 92 L, khu phố 4, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D là chủ sử dụng diện tích 95m<sup>2</sup> thửa đất số 169 (cũ 1200), tờ bản đồ số 02 (cũ 05) tọa lạc tại phường L, thành phố B. Nguồn gốc đất là do ông D được Nhà nước giao đất do giải tỏa công trình Bờ kè Sông Dinh thị xã Bà Rịa, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 350540 vào ngày 08/3/2012 đứng tên

ông Nguyễn Văn D. Đây là tài sản riêng của ông D và đứng tên một mình ông D nên ông đề nghị không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng.

Từ khi nhà nước giao đất cho đến nay thửa đất vẫn để trống. Đến ngày 01/6/2021, ông D lên kiểm tra đất thì phát hiện gia đình bà Bùi Thị H đang xây nhà có lấn qua diện tích đất của ông D, ông D đã làm đơn gửi lên UBND phường L yêu cầu giải quyết. Ủy ban nhân dân phường L đã trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và theo sơ đồ vị trí ngày 04/8/2021 bà H đã xây nhà lấn qua phần đất của ông D khoảng  $3m^2$  thuộc thửa đất ông D đang sử dụng, UBND phường đã mời các bên ra giải quyết nhưng bà H không trả lại cho ông D diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ vị trí nói trên, nên ông D khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất khoảng  $3m^2$ .

Quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án đã tiến hành đo đạc lại và theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp ngày 25/7/2022 thì diện tích đất bà H lấn chiếm qua diện tích đất của ông D là  $1m^2$ .

Ngày 01/8/2022, Tòa án tiến hành buổi hòa giải và tại biên bản hòa giải ông D không có ý kiến gì và đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông D đã ký vào biên bản hòa giải nhưng không ký vào biên bản hòa giải thành và xin Tòa cho thời gian để suy nghĩ thêm. Đến ngày 11/8/2022, ông D nộp cho Tòa án đơn xin thay đổi ý kiến về buổi hòa giải ngày 11/8/2022 với lý do theo sơ đồ vị trí ngày 04/8/2021 bà H đã xây nhà lấn qua phần đất của ông D khoảng  $3m^2$  nhưng sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 thì diện tích lại là  $1m^2$  thì vì sao lại có sự chênh lệch này yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử và cơ quan nào đo sai thì cơ quan đó phải chịu trách nhiệm.

Hiện nay, trên phần diện tích  $3m^2$  có một phần là bức tường của căn nhà cấp 3 của bà H, ông D yêu cầu Tòa án căn cứ vào Sơ đồ vị trí để buộc bà H trả lại đất, ông D không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền.

Kết quả định giá do Hội đồng định giá đã đưa vào ngày 23/6/2022 theo ông D giá thị trường là thấp nhưng không yêu cầu định giá lại.

*Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:* Vào khoảng tháng 5/2012 bà H được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ cha là Bùi Văn L và mẹ là Nguyễn Thị H với diện tích đất  $95m^2$  thuộc thửa 168 (cũ 1199) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724169 vào ngày 16/5/2012 đứng tên Bùi Thị H lúc này trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

Vào tháng 02/2021 bà H đập bỏ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà mới trên nền và ranh giới của căn nhà cũ, bà H xây hết diện tích đất do Nhà nước cấp, khi xây bà H không thực hiện cắm mốc và đo đạc lại và chỉ xây theo ranh và nền của căn nhà cũ.

Nguyên đơn, cho rằng bà H xây lấn qua diện tích  $3m^2$  theo sơ đồ vị trí ngày 04/8/2021 thì bà H không đồng ý vì thực tế diện tích đất nhà bà H cũng bị thiếu và tất cả những lô đất ở khu vực này đều bị chồng lấn tình tiến.

Bà H đồng ý với Sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đồng ý với biên bản hòa giải ngày 01/8/2022 của Tòa án. Đồng ý trả lại diện tích đất 1m<sup>2</sup> cho ông D, trên diện tích đất này có một phần bức tường của căn nhà vợ chồng bà H đang ở nhưng việc trả lại đất không ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà nên bà H đồng ý trả đất.

Bà H đồng ý với kết quả định giá ngày 23/6/2022 của Hội đồng định giá.

*Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T trình bày:* Ông T là chồng của bà H, đất là tài sản riêng của bà H do cha mẹ bà H tặng cho. Căn nhà là do vợ chồng ông T cùng xây dựng nên, ông T đồng ý theo lời trình bày của bà H đồng ý trả lại diện tích đất là 1m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông D.

#### **Tại phiên tòa:**

Ông Nguyễn Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Mảnh đo đạc chính lý biến động địa chính năm 2021 ngày 08/4/2021 và Sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bà Bùi Thị H đồng ý trả cho ông D diện tích đất 1m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí ngày 25/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí phí tố tụng. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân; Điều 170 Luật đất đai sự chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

- Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Văn D xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị H phải trả lại diện tích chồng lấn thuộc thửa 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu bà H trả lại diện tích đất chồng lấn là 3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Căn cứ vào các tài liệu có trong vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

- Ông D được quyền sử dụng diện tích 95m<sup>2</sup>, thửa số 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B. Nguồn gốc đất là do ông D được Nhà nước giao đất do giải tỏa công trình Bờ kè Sông Dinh thị xã Bà Rịa, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 350540 vào ngày 08/3/2012.

- Bà H được quyền sử dụng diện tích đất 95m<sup>2</sup> thửa số 168 (cũ 1199) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B. Nguồn gốc đất bà H được nhận tặng cho từ cha là ông Bùi Văn L và mẹ là bà Nguyễn Thị H, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724169 vào ngày 16/5/2012.

[2.2] Ông D, bà H không ai có ý kiến hay khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2.3] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 25/7/2022 cung cấp cho Tòa án thì có cơ sở xác định quá trình sử dụng đất bà H đã sử dụng chồng lấn qua một phần thửa đất số 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B của ông D với diện tích 1m<sup>2</sup>. Tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...*”. Như vậy, quá trình sử dụng bà H sử dụng không đúng vị trí và diện tích đất mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sử dụng chồng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D.

[2.4] Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B có 1 phần bức tường của căn nhà cấp 3 của vợ chồng bà H đang sinh sống.

[2.5] Quá trình làm việc và tại phiên tòa ông D không đồng ý để cho bà H tiếp tục sử dụng diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B mà yêu cầu bà H phải trả lại đất cho ông D. Bị đơn bà Bùi Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T đồng ý trả 1m<sup>2</sup> (các điểm 2 – 2A - 3) thuộc thửa 169 (cũ 1200) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Sơ đồ vị

trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 25/7/2022.

Xét thấy, bà H đồng ý tháo dỡ để trả lại diện tích đất chồng lấn là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Vì vậy, cần công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 02 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông D.

Vị trí, tứ cận theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 25/7/2022.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng là 9.296.000đ (Chín triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng), bà Bùi Thị H tự nguyện chịu toàn bộ. Do ông D đã nộp nên bà H có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 9.296.000đ (Chín triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

[4] Về án phí: Bị đơn bà Bùi Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Bùi Thị H.

- Công nhận diện tích đất 1m<sup>2</sup> (các điểm 2 – 2A - 3) thuộc thửa 168 (cũ 1199) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn D.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất 1m<sup>2</sup> (các điểm 2 – 2A - 3) thuộc thửa 168 (cũ 1199) tờ bản đồ số 02 (cũ 05) phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Nguyễn Văn D.

Vị trí, tứ cận theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 25/7/2022 (kèm theo bản án).

**2.** Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ là 9.296.000đ (Chín triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng), bà Bùi Thị H tự nguyện chịu toàn bộ. Do ông D đã nộp nên bà H có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 9.296.000đ (Chín triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

*Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

**3.** Về án phí:

Bà Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004373 ngày 29/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**4.** Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (09/9/2022) các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

**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, 7a, 7b 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.”

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- CCTHA dân sự thành phố Bà Rịa;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**LÊ THỊ HOÀI NAM**