

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

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

Bản án số: 58/2022/DS-ST

Ngày 22- 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 HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Nguyễn Thị Trà Giang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Khuê- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2022/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ngô Thị Đ: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1994; Địa chỉ: 336 H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

*** *Bị đơn:*** Bà Ngô Thị Út H, sinh năm 1969; Địa chỉ: tổ 7 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

*** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Ngô Văn R, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

- Bà Ngô Thị T , sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

- Bà Ngô Thị L1 , sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

- Ông Ngô Văn L2 , sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

- Ông Huỳnh Văn R1- sinh năm: 1964; Địa chỉ: Tổ 7 khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ủy Ban Nhân Dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Trụ sở: Khu phố Hòa Hội, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR – VT.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Sơn T3- Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đất Đỏ (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh Tr- Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Đất Đỏ. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 14-01-2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Ngô Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ với diện tích 485,1m² là do cha mẹ để lại. Năm 1995, bà Đ kê khai đăng ký và được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317657 ngày 27/12/1996. Sau đó, khoảng năm 2005, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị cháy, bà Đ xin cấp đổi giấy mới và nhà nước đã cấp lại cho bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008.

Quá trình sử dụng đất, do nhà ở xa, bỏ đất trống, ít qua lại trông coi đất nên bà H xây nhà có móng đá lấn sang ranh giới đất bà Đ đồng thời khoảng năm 2020, bà Đ vào sử dụng đất thì bà H có hành vi ngăn cản không cho sử dụng một phần diện tích đất giáp ranh đất ông T5 vì cho rằng phần đất này không nằm trong diện tích chia cho bà Đ, đây là phần đất chưa chia để dùng làm đất nhĩ ty, chôn cất mồ mã. Khi giải quyết vụ án, các anh em gồm Ngô Văn R, Ngô Thị T, Ngô Thị L1 và Ngô Văn L2 cũng có ý kiến không đồng ý cho bà sử dụng phần đất này và đồng ý với ý kiến bị đơn tiếp tục ngăn cản.

Nay, qua kết quả đo đạc thực tế, bà Đ biết được biết phần đất hai vợ chồng bà H lấn ranh sang có diện tích 20m², vì vậy đề nghị Tòa án buộc phải đập bỏ, di dời móng đá, vật kiến trúc trên đất để giao trả lại đất. Đối với phần đất bị cản trở không cho sử dụng có diện tích 166,6m² thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ thì bà Đ yêu cầu Tòa án buộc bà Ngô Thị Út H, Ngô Văn R, Ngô Thị T, Ngô Thị L1 và Ngô Văn L2 phải chấm dứt hành vi ngăn cản việc bà Đ quản lý, sử dụng đất. Đối với phần đất có diện tích 5,4m² do ông T5 đang sử dụng lấn sang thửa đất của bà Đ thì bà Đ không có yêu cầu trong vụ án này, khi cần thiết bà Đ sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 16-8-2022 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Ngô Thị Út H trình bày:

Bà Ngô Thị Út H thống nhất với lời trình bày của bà Đ về nguồn gốc thửa đất số 50 đang tranh chấp là của cha mẹ Ngô Văn T4 và Huỳnh Thị C để lại. Tuy nhiên, khi anh em chia thì phần đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí thể hiện thuộc lô 2 với diện tích 166,6 m² không chia cho bà Đ. Phần đất tranh chấp, trước đây các anh

em trong gia đình thống nhất để làm thành di sản thờ cúng, chôn cất ông bà. Sau này nhà nước có chính sách không cho chôn cất nữa nên đất bỏ trống như hiện nay.

Theo diện tích đo đạc cũ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ có diện tích chỉ 119m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 32 thị trấn Đất Đỏ, nhưng theo diện tích đo đạc để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Đ thì diện tích lại tăng lên 366,1m² như vậy là điều không hợp lý. Mặc dù, tại biên bản về việc xác minh phần đất tranh chấp tại mục các chủ giáp ranh bà H có ký tên nhưng khi ký giấy này là do sơ sót không xem mặt trước nên mới ký vào, chứ thực tế không đồng thuận cho bà Đ phần đất này.

Vì vậy, bà Đ sử dụng phần đất đang tranh chấp tại vị trí lô 2 là không hợp pháp, việc UBND huyện Đất Đỏ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422200 cấp cho bà Đ ngày 10/12/2008 đối với phần đất này là không đúng quy định pháp luật. Nay, bà H không chấp nhận chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của bà Đ đối với phần đất này đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị bà Đ trả lại phần đất này cho bà H để bà H cùng các anh chị em còn lại quản lý, sử dụng. Đối với phần đất lấn ranh sang bà Đ có diện tích 20m² thì bà H đồng ý tháo dỡ, đập bỏ, di dời móng đá vật kiến trúc để trả lại đất cho bà Đ và không có yêu cầu bồi thường gì.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn R trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ để lại. Ông Ngô Văn R là anh cả đứng ra chia đất cho các anh chị em trong gia đình. Khi chia cho bà Đ thì chia phần trước, phần phía sau bà Đ đang tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở không chia. Lý do không chia là vì các anh chị em thống nhất phần đất này để làm di sản thờ cúng, dùng chôn mồ mã, không ai được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này đã có thỏa thuận miệng khi mẹ còn sống và thỏa thuận tại biên bản họp mặt gia đình vào năm 2014. Do vậy, khi bà Đ vào sử dụng phần đất không được chia này, bà H và các anh em còn lại trong gia đình mới có hành vi cản trở không cho sử dụng đất.

Nay, ông R không có yêu cầu độc lập gì và không đồng ý chấm dứt hành vi cản trở việc bà Đ quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp đối với phần đất có diện tích 166,6m² thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị T, ông Ngô Văn L2 trình bày:

Bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị T, ông Ngô Văn L2 xác nhận có hành vi cản trở bà Ngô Thị Đ sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Riêng, ông L2 thừa nhận có ký biên bản thống nhất ranh giới cho bà Đ cấp đổi giấy chứng nhận nhưng nghĩ là bà Đ cấp đổi lại theo diện tích của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu nên mới ký.

Nay, các ông bà thống nhất theo ý kiến của bà H và ông R ở trên, không đồng ý yêu cầu của bà Đ và không có yêu cầu độc lập gì.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn R1 trình bày:

Ông Huỳnh Văn R1 có quan hệ là chồng của bà Ngô Thị Út H. Thừa đất số 49 sát ranh đất tranh chấp là tài sản riêng của bà H do cha mẹ cho. Đối với phần đất lấn ranh 20m² theo sơ đồ vị trí đo đất tranh chấp thể hiện thì ông R1 đồng ý theo ý kiến của bà H, đồng ý tháo dỡ, đập bỏ, di dời móng đá, vật kiến trúc để trả lại đất cho bà Đ và không có yêu cầu bồi thường gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đất Đỏ tại Văn bản số 6746/UBND-PTNMT ngày 24/6/2022 có ý kiến:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317657 ngày 27/12/1996 đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 32 (tách ra từ thửa 353 tờ bản đồ số 32 nhưng bản đồ địa chính chưa chỉnh lý) là đúng theo quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993. Thửa 649, tờ bản đồ số 32 cũ với diện tích 119m² tương ứng với tờ bản đồ mới năm 2007 là thửa 50 tờ bản đồ số 77 với diện tích 485,1m² (Tăng diện tích 366,1m² có các chủ sử dụng thửa đất giáp ranh ký tên thống nhất ranh giới theo sơ đồ vị trí ngày 12/8/2008). Do vậy, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317657 ngày 27/12/1996 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008 cho bà Ngô Thị Đ với diện tích 485,1m² thuộc thửa số 50 tờ bản đồ số 77 là đúng theo quy định khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Nay, UBND 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 pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên. Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là dựa trên nguồn gốc đất do mẹ chia cho được các anh em cùng thừa nhận; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp xác nhận là đúng theo quy định pháp luật; biên bản xác minh ngày 01/8/2008 của UBND thị trấn Đất Đỏ xác định diện tích thay đổi có ông L2, bà H chủ đất liền kề ký tên, khi đo đạc cấp đổi là do tính đến đo theo bản đồ địa chính mới, có sự chứng kiến của bà T, bà H đồng thời khi bà Đ cấp mới và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị C còn sống nhưng không có ý kiến gì.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Út H giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bà H xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại. Thời điểm chia đất cho các con vào năm 1995 thì mẹ còn sống, mẹ đồng ý chia cho các con mỗi người 10m chiều ngang, về chiều dài thì chỉ cho ngang ranh đất thửa 49 của bà H, mỗi người diện tích khoảng 320m² tức phần đất 166,6m² đang tranh chấp không chia cho bà Đ mà để lại đất chôn mồ mả ông bà. Việc phân chia ngoài thực địa do ông Ngô Văn R đứng ra chia bằng thước dây, không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc và cũng không lập thành văn bản. Năm 2014, các anh em họp gia tộc để phân chia thừa kế, không có bà H nhưng bà H thống nhất theo biên bản này. Đối với chữ ký biên bản giáp ranh ngày 01/8/2008, bà H ký là do liền ranh với bà Đẹp, chứ không ký đồng ý cho bà Đ phần diện tích đất bà Đ tranh chấp đang bị các anh em ngăn cản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn R thống nhất với lời trình bày của bà H. Ông R xác định khi ông đứng ra chia đất cho các anh chị em thì mẹ còn sống và cũng thống nhất để phần đất giáp ranh đất ông T5 lại không chia, làm khu đất nhĩ tỳ. Tuy nhiên, chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Đến năm 2014, họp mặt gia đình để chia thừa kế thì bà Đ không đồng ý chia lại đất nên không có mặt.

- Bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị L1 và ông Ngô Văn L2 thống nhất theo lời trình bày của ông R, bà H. Bà Ngô Thị T xác định khi bà Đ đo đạc cấp đổi bà T không chứng kiến. Đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế bà Đ có lấn ranh sang 30,5m² thuộc thửa 51 do ông L2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình hòa giải, bà Đ có ý kiến khi nào cắm đất lại sẽ cắm mốc theo giấy chứng nhận, trả lại phần đất này cho ông L2 nên ông L2 không có yêu cầu độc lập gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán đã xác định chính xác về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; Đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Do đó, thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tòa án buộc nguyên đơn giao trả lại quyền sử dụng đất. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Đất Đỏ. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*” và xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

[1.2] Về sự vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm:

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bao gồm đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Đất Đỏ, ông Huỳnh Văn R1 vắng mặt lần thứ nhất

nhưng đã có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về thay đổi yêu cầu: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bà Ngô Thị Út H phải giao trả phần đất có diện tích khoảng $40m^2$ thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có sự thay đổi yêu cầu buộc vợ chồng bà H phải giao trả đất lấn ranh có diện tích $20m^2$ đồng thời yêu cầu bà H và những người liên quan gồm ông R, ông L2, bà T, bà L1 phải chấm dứt hành vi ngăn cản bà Đ quản lý, sử dụng phần đất thuộc lô 2 có diện tích $166,6m^2$ thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ. Xét, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là do đo đạc thực tế có thay đổi diện tích so với ước tính tại đơn khởi kiện, nằm trong phạm vi của thửa đất tranh chấp ban đầu nên chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp:

Về nguồn gốc đất: Theo lời thừa nhận của các bên đương sự thì thửa đất số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ có nguồn gốc là do ông bà cha mẹ Ngô Văn T4 và Huỳnh Thị C để lại nhưng chưa đăng ký sổ mục kê, sổ địa chính. Trước khi chết, vào khoảng 1995, mẹ Huỳnh Thị C chia cho mỗi con một phần đất theo cách tự đo đạc tay, việc chia chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Sau đó, mỗi con sử dụng và tự kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện toàn bộ phần đất do cha mẹ để lại này đã được nhà nước cấp hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các anh em.

Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận thể hiện, thửa đất số 649 tờ bản đồ số 32 thị trấn Đất Đỏ được tách ra từ thửa 353 tờ bản đồ số 32 do bà Ngô Thị Đ kê khai, đăng ký và được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H 317657 ngày 27/12/1996. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu này, UBND huyện Đất Đỏ và các bên đương sự xác định là đúng diện tích, không ai có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì.

Riêng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008 do bà Đ được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng số H 317657 thành thì bà H và những người liên quan Ngô Văn R, Ngô Thị T, Ngô Thị L1 và Ngô Văn L2 không đồng ý vì cho rằng diện tích tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu $366,1m^2$ là không phù hợp, phần diện tích tăng thêm này chính là phần đất dùng làm đất nhì tỳ, không chia cho cá nhân bà Đẹp.

Xét, theo kết quả bị đơn và các anh em bà Đ chỉ ranh đo đạc thực tế tại ngày 24/6/2022 thể hiện phần diện tích cấm ranh không công nhận ngăn cản là $166,6m^2$, phần diện tích còn lại công nhận đã chia (lô 3 và lô 4) có diện tích cộng lại là $291,6m^2 + 21,5m^2 = 313,1m^2$, điều đó cho thấy giữa bản đồ cũ và bản đồ mới theo kết quả đo đạc qua các lần không có sự giống nhau về diện tích, việc ghi nhận diện tích cấp giấy chứng nhận lần đầu đã không đúng về mặt diện tích theo kết quả đo đạc lần 2 mặc dù về hình thể thửa đất cha mẹ để lại giữa bản đồ địa chính năm

1995 và bản đồ địa chính năm 2007 không khác nhau, vẫn tứ cận đông tây nam bắc giáp ranh các thửa đất liền kề như thời điểm ban đầu.

Bên cạnh đó, trước khi mẹ chết thì phần tài sản đã được chia, ai cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thắc mắc khiếu nại gì; vào năm 2014 các anh em xác nhận họp gia tộc bà Đ không có mặt vì không đồng ý trả lại đất tranh chấp, như vậy từ thời điểm này bị đơn và những người liên quan đã biết quyền và lợi ích bị xâm phạm nhưng không có văn bản khiếu nại gì đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 422260 cho bà Ngô Thị Đ là có sai sót.

Mặc khác, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ do UBND huyện Đất Đỏ cung cấp thể hiện hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ số H 317657 tại thời điểm xin cấp đổi không còn nguyên vẹn là có thật (BL: 146). Qua đơn yêu cầu của bà Đ, UBND thị trấn Đất Đỏ có biên bản xác minh phần diện tích tăng thêm giữa số liệu đo đạc thực tế và số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định diện tích 119m² thửa 649 tờ bản đồ số 32 cũ tương ứng bản đồ mới năm 2007 là thửa 50 tờ bản đồ số 77 diện tích 485,1m²; phần diện tích tăng thêm là do đo đạc mới và có các chủ đất giáp ranh gồm Ngô Văn L2, Ngô Thị Út H và Nguyễn Văn Tuấn xác nhận thống nhất, bà H và ông L2 thừa nhận chữ ký, chữ viết tại mục chủ đất liền kề ký giáp ranh ngày 01/8/2008 là của mình. Bà H và ông L2 cho rằng không đọc mặt trước nội dung văn bản nên dẫn đến nhầm lẫn mới ký vào biên bản xác nhận thống nhất ranh giới đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Ngoài ra, theo kết quả cung cấp chứng cứ tại Văn bản số 6746/UBND-PTNMT ngày 24/6/2022 của UBND huyện Đất Đỏ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008 cho bà Ngô Thị Đ là đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật đất đai 2003; điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008 cho bà Đ đổi với thửa đất số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ với diện tích 485,1m² là đúng về chủ thể, diện tích và trình tự, thủ tục luật định.

[2.2] Xét về nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất 20m² thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 396-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/7/2022 thì phần đất tranh chấp 20m² (móng đá) thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ nằm tại vị trí một phần Lô 3. Căn cứ theo biên bản thẩm định ngày 24/6/2022 thì phần đất tranh chấp này Ngô Thị Út H và ông Huỳnh Văn R1 đang quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa, bà Ngô Thị Út H và ông Huỳnh Văn R1 đều xác định thời điểm xây dựng móng đá, do chưa biết chính xác ranh giới thửa đất nên khi xây dựng có lấn sang thửa đất bà Đ với diện tích 20m², vì vậy đồng ý tự nguyện di dời, đập bỏ, tháo dỡ móng đá vật kiến trúc trên phần đất đang sử dụng để giao trả lại đất này cho bà Đ và không có yêu cầu bồi

thường gì. Xét, đây là sự tự nguyện của các bên đương sự, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận, buộc bà Ngô Thị Út H và ông Huỳnh Văn R1 phải tháo dỡ, di dời tất cả tài sản, vật kiến trúc trên phần đất thuộc lô 3 có diện tích 20m² thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ để giao trả đất cho bà Ngô Thị Đ.

[2.3] Xét về yêu cầu nguyên đơn buộc bà Ngô Thị Út H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chấm dứt hành vi cản trở sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 166,6m² thuộc một phần thửa 77 thị trấn Đất Đỏ.

Quá trình tham gia tố tụng, bà H và những người liên quan đều thừa nhận có hành vi cản trở bà Đ sử dụng đất và sẽ tiếp tục cản trở không cho bà Đ sử dụng đất vì cho rằng phần đất đang cản trở không cho bà Đ sử dụng là nằm trong phần diện tích không chia cho các anh chị em mà dùng để làm đất chôn cất mồ mã sau này. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất này hiện nay bỏ trống, không ai sử dụng, không có ranh giới tách riêng biệt với phần giáp ranh còn lại của thửa 50 và cũng không có mồ mã gì trên đất.

Ngoài ra, như phân tích tại mục [2.1], việc UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đối với thửa đất số 50 nêu trên là đúng quy định pháp luật nên bà Đ là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp. Vì vậy, theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì bà Đ có quyền “Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình” và theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà Đ có quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật về việc thực hiện quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc bị đơn và những người liên quan có hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Đ đối với diện tích đất 166,6m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 422260 ngày 10/12/2008 là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Đ, buộc bị đơn Ngô Thị Út H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ngô Văn R, Ngô Thị T, Ngô Thị L1, Ngô Văn L2 phải chấm dứt hành vi cản trở việc bà Ngô Thị Đ quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 166,6 m² thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ là phù hợp.

[2.4] Xét về yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Út H:

Bà H yêu cầu bà Đ giao trả đất tranh chấp diện tích 166,6m² thuộc một phần thửa 77 thị trấn Đất Đỏ. Chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là dựa trên nguồn gốc đất do cha mẹ để lại, thời điểm phân chia đất đã thỏa thuận để lại phần đất này làm đất chôn mồ mã ông bà và biên bản cuộc họp “Xác lập phân chia di sản thừa kế” lập ngày 3/6/2014 (BL: 75) do các anh em đồng ý ký tên.

Xét, thời điểm phân chia đất, các anh em không lập thành văn bản, bà H và những người liên quan ông R, bà L1, bà T và ông L2 cho rằng có thống nhất miệng là để lại phần đất tranh chấp làm khu đất chôn mồ mã nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; không được sự thừa nhận của bà Đ. Do đó, không

đủ căn cứ để xác định tại thời điểm mẹ chia đất cho các con, có sự thỏa thuận thống nhất để lại phần đất tranh chấp làm khu đất chôn mồ mã.

Đối với biên bản cuộc họp “*Xác lập phân chia di sản thừa kế*” lập ngày 3/6/2014 tức sau thời điểm bà Ngô Thị Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Song, thời điểm xác lập văn bản chỉ có các anh em gồm Ngô Văn R, Ngô Văn L2, Ngô Thị L1 và Ngô Thị T có mặt ký tên và sự đồng thuận của bà Ngô Thị Út H; trong khi đó bà Ngô Thị Đ là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận tại biên bản này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ thì bà Đ lại không có mặt, không ký tên và xác định không đồng thuận theo các anh em đối với biên bản này. Do đó, không có cơ sở để xác định biên bản cuộc họp lập ngày 3/6/2014 là hợp pháp, có hiệu lực để làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bên cạnh đó, đất tranh chấp nằm trong khu dân cư, theo bản đồ quy hoạch phần đất tranh chấp không được nhà nước quy hoạch làm đất nghĩa địa.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định không sử dụng phần đất tranh chấp, không kê khai đăng ký đối với phần đất này và cũng không đóng thuế quyền sử dụng đất. Bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh là phần đất này là tài sản chung chưa chia đồng thời như đã phân tích ở trên việc nhà nước công nhận cho bà Đ được quyền sử dụng đất tranh chấp là hợp pháp.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc buộc bà Đ phải giao lại quyền sử dụng đất diện tích 166,6m² thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ.

[3] Về vấn đề khác:

Đối với phần đất 5,4m² (Lô 5) thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ, khi đo đạc tranh chấp bà Đ có chỉ ranh, hiện do ông T4 đang sử dụng. Tuy nhiên, bà Đ không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đưa ông T4 vào tham gia tố tụng và không xem xét.

Đối với phần đất bà Đ đang rào mốc giới có diện tích 30,5m² thuộc một phần thửa 51 do ông L2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích pháp luật để ông L2 có quyền yêu cầu độc lập đối với bà Đ về việc giao trả phần đất này. Tuy nhiên, hết thời hạn ấn định, ông L2 không có yêu cầu gì. Do đó, dành quyền khởi kiện cho ông L2 để giải quyết trong vụ án khác, nếu hai bên không thỏa thuận được về ranh giới sử dụng đất.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá nguyên đơn đã tạm ứng là 4.350.452 đồng (Bốn triệu, ba trăm năm mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng). Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên bà Ngô Thị Út H phải chịu toàn bộ và hoàn trả lại số tiền đã tạm ứng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ theo Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội, bị đơn

phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 164, 174, 169 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 12, 166, 168 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Ngô Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Ngô Thị Út H và ông Huỳnh Văn R1 phải đập bỏ, tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 20m² (móng đá) thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ để giao trả đất lại cho bà Ngô Thị Đ. Đất nằm tại vị trí lô 3 của Mảnh trích đo địa chính số 396-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/7/2022 (kèm theo bản án này).

- Buộc bị đơn Ngô Thị Út H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ngô Văn R, Ngô Thị T, Ngô Thị L1, Ngô Văn L2 phải chấm dứt hành vi cản trở việc bà Ngô Thị Đ quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 166,6 m² thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ. Vị trí, kích thước, tứ cận thuộc Lô 2 được xác định bởi các điểm tọa độ 6, B, 17, 1, 2, 5, 6 của Mảnh trích đo địa chính số 396-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/7/2022- kèm theo bản án này.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Út H về việc yêu cầu bà Ngô Thị Đ phải giao trả lại phần đất có diện tích 166,6 m² thuộc một phần thửa số 50 tờ bản đồ số 77 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị Út H phải hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Đ tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp là 4.350.452 đồng (Bốn triệu, ba trăm năm chục ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Bà Ngô Thị Út H phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009895 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Bà H còn phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bà Ngô Thị Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004641 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

5. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/9/2022), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ theo quy định.

6. Trường hợp bản án 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, 9 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:

- T ND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

