

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

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 27-01-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Được

Bà Bùi Thị Kim Thủy

-Thư ký phiên tòa: Bà Trương 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 tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27-01-2022 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 85/2020/TLST-**DS** ngày 10/7/2020 về tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2021/QĐXXST-DS ngày 06/5/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thu L, sinh năm 1960; địa chỉ: 65/20/1 Nguyễn B, phường Thắng N, tHnh phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thu H, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 4 khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền số 1100, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2020 của Văn phòng công chứng Trần Văn Thực, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) (Có mặt).

- *Bị đơn:*

Ông Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ: thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Văn Thị Mỹ T, sinh năm 1981, địa chỉ: thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền số 3366, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2021 của Văn phòng công chứng Trần Văn Thực, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)(Có mặt).

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thái H-
Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tHnh phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Tạ Thị S, sinh năm 1958; địa chỉ: thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh
Bà Rịa Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan
Bà Văn Thị Mỹ T, sinh năm 1981, địa chỉ: Khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ,
huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền số 3367, quyền số
03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2021 của Văn phòng công chứng Trần
Văn Thực, 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
T, chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt).

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

Địa chỉ: Khu trung tâm Hnh 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 diễn
biến tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:* Năm 2008 bà L nhận chuyển nhượng
quyền sử dụng đất với diện tích 310,3m², thửa đất số 108, tờ bản đồ 112 được
chỉnh lý trang 4 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618016 do UBND
huyện Đất Đỏ cấp ngày 05/5/2005. Từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2019 bà
L để đất trống. Đầu năm 2019 bà L có nhu cầu xây nH nên đã tiến Hnh làm hợp
đồng đo đạc xác định ranh giới thì phát hiện ông Văn H là hộ gia đình liền kề
phía sau đất của bà L đã cắm hai cây trụ điện bằng sắt trên phần đất thuộc quyền
sử dụng của bà L, diện tích lấn chiếm là 50m². Theo đơn khởi kiện, bà L yêu cầu
ông Văn H di dời hai cây trụ điện bằng sắt và trả lại cho bà L phần đất đã lấn
chiếm có diện tích khoảng 50m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 112 tại thị
trấn Đất Đỏ. Theo thực tế đo vẽ đất tranh chấp thì bà L xác định phần đất tranh
chấp là 18,4 m². Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà L yêu cầu
ông Văn H di dời hai cây trụ điện bằng sắt, di dời Hng rào lưới B40 và trả lại cho
bà L phần đất có diện tích 18, 4 m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 112 tại thị
trấn Đất Đỏ (Theo mảnh trích đo địa chính đất do Chi nhánh Văn phòng văn
phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ký ngày 29/10/2020). Nguyên đơn không có
ý kiến gì về việc thẩm định và định giá của Tòa án, không yêu cầu đo vẽ, định giá
lại.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Văn Thị Mỹ T trình bày:

Tại biên bản hòa giải, ông H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì
nguồn gốc đất là ông H đã sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay, nay vẫn

còn đang sử dụng, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008, số Giấy là AM 185365, có ranh giới là móng kiên cố do bà L tự xây dựng, ông H chỉ đồng ý ranh giới là móng đá do bà L đã xây dựng thôi, ông H không đồng ý di dời hai trụ điện, vì ông H trồng hai trụ điện trên đất của ông H và ông H không có lần đất của bà L. Ông H không có ý kiến gì về việc thẩm định và định giá của Tòa án, không yêu cầu đo vẽ, định giá lại. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý di dời hai cây trụ điện bằng sắt, không đồng ý di dời Hng rào lưới B40 và không đồng ý trả lại cho bà L phần đất có diện tích 18,4m².

-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: Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông H trình bày: Nguyên đơn có quyền chứng minh yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất ngày 15/5/2008, đăng ký ngày 26/6/2008 nhưng nguyên đơn không biết được ranh giới thực tế, chỉ biết ranh trên giấy tờ. Bị đơn là chủ sử dụng đất từ trước năm 1975, nguyên đơn không sử dụng đất, hết hạn sử dụng đất nên nguyên đơn gia hạn sử dụng đất. Nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn sử dụng đất xây ranh móng đá để sử dụng. Bị đơn sử dụng đất theo ranh đất thực tế, ông Minh không có ý kiến tranh chấp. Hồ sơ biên động tăng diện tích của ông Minh không được các chủ sử dụng đất liên kê ký xác nhận. Sơ đồ ngày 25/5/2017 thể hiện con đường phía trước được mở rộng, con đường có trước năm 1975. Như vậy trên thực tế có thể đất của ông Minh giảm do mở rộng làm đường. Căn cứ Điều 175 Bộ luật tố tụng dân sự, ranh giới của ông H và ông Minh là ranh do các bên thỏa thuận, ông H và ông Minh sử dụng đất từ trước năm 1975, không có tranh chấp. Nguyên đơn làm móng đá đã đào lên và xây lấn qua đất của bị đơn quá 1,5 mét. Trình tự cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Minh không đúng, dịch chuyển ranh đất của ông Minh sang ông H. Bản vẽ của Tòa án chưa thể hiện thửa 338 là chưa khách quan. Đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa và triệu tập ông Minh, bà Phan Thị Kim N làm rõ ranh thỏa thuận, đo vẽ lại, triệu tập UBND huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa. Trường hợp Tòa án vẫn tiến hành xét xử thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh 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.

[2]. *Về nội dung*:

Theo đơn khởi kiện, bà L tranh chấp phần đất có diện tích là 50m². Tuy nhiên, khi đo đạc theo sự chỉ ranh của bà L thì phần đất tranh chấp có diện tích là 18,4m². Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H là 18,4m².

Bà L tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông H, theo Mảnh trích đo địa chính số 492-2020 tỷ lệ 1:500 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ký ngày 29/10/2020, đất tranh chấp có diện tích là 18,4m² thuộc thửa đất số 108 tờ bản đồ số 112, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Phần diện tích đất tranh chấp với ông H hiện trạng ông H đang quản lý sử dụng, ông H chưa được nH nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này, phần đất này đã được nH nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618016 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 05/05/2005 cho ông Phan N Minh, đã được xác nhận vào trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618016 cấp ngày 05/5/2005 với nội dung: “*Bà Phạm Thu L, sinh năm 1960, số CMND 273072974 cấp ngày 08/7/2003 tại Công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 310,3 m² Lúa, thửa đất số 108, tờ bản đồ 112, theo Hợp đồng số 127 ký ngày 15/5/2008 tại thị trấn Đất Đỏ*”.

Các biên bản giải quyết của UBND thị trấn Đất Đỏ kèm theo đơn khởi kiện của bà L thể hiện thì từ 04/4/2019 thị trấn đã giải quyết tranh chấp đất giữa bà L và ông H nên việc bà L xây móng đá ngày 18/9/2019 là đang trong thời gian tranh chấp, bà L xây móng đá không đúng theo ranh đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông H. Thửa đất 108 có nguồn gốc là thửa 11 tờ bản đồ 41 xã Phước Long Thọ của ông Phan N M được cấp Giấy số AB 618016 này 05/5/2005, diện tích 292m², do bản đồ đo đạc mới năm 2005 nên ngày 28/5/2007 đã điều chỉnh thửa 108 từ diện tích 292m² thành diện tích 310,3m² là đúng thủ tục pháp luật về đất đai; ngày 14/6/2007 ông Minh chuyển nhượng cho bà Kiều Thị Kim N và ông Lê Minh T; ngày 25/7/2007 thì ông T chuyển nhượng cho bà N; ngày 26/6/2008 bà N chuyển nhượng cho bà L toàn bộ thửa 108 diện tích 310,3 m², bà L sử dụng cho đến nay. Đối với thửa 338 (hợp từ thửa 87 và thửa 95) tờ bản đồ 112 của ông H có diện tích 743,2m² có nguồn gốc là của cha mẹ ông Văn H để lại, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 633882 ngày 15/01/2016 theo đúng trình tự thủ tục đất đai, được cấp sau khi bà L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N (Bà L nhận chuyển nhượng ngày 26/6/2008); trong quá trình công khai hồ sơ để cấp giấy chứng nhận của ông H, ông H không có khiếu nại gì về ranh giới đất cũng như diện tích đất, sau đó thửa

đất số 87 và thửa đất số 95 được hợp thửa 338, tờ bản đồ 112, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Theo sơ đồ đo vẽ của Tòa án giải quyết tranh chấp ngày 29/10/2020 thể hiện ranh giới đất theo giấy chứng nhận thửa 338 (Cũ thửa 87 và thửa 95) của ông H và thửa 108 của bà L là không có chồng lấn về ranh giới.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông H đã được cấp là quyết định của cơ quan có thẩm quyền nH nước về đất đai công nhận ranh giới hai thửa đất theo khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nH nước có thẩm quyền*”. Trong trường hợp này, bà L và ông H không có sự thỏa thuận về ranh giới nên đương nhiên ranh giới được xác định theo quyết định của cơ quan nH nước có thẩm quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông H và bà L.

Do đó có đủ căn cứ xác định phần đất 18,4 m² thửa 108 là thuộc quyền sử dụng của bà L, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 là 5.196.000đ gồm chi phí đo đạc, số tiền này bà L đã tạm ứng. Yêu cầu của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu chi phí tố tụng. Buộc ông H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà L số tiền chi phí tố tụng là 5.196.000đ.

[5]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông H là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên ông H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 163, 166, 175, 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thu L, về việc yêu cầu ông Văn H phải di dời hai cây trụ điện bằng sắt, di dời Hng rào lưới B40 và

trả lại cho bà L phần đất có diện tích 18,4 m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 112 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Theo mảnh trích đo địa chính số 492-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ký ngày 29/10/2020).

Buộc ông Văn H phải tháo dỡ hoặc di dời hai cây trụ điện bằng sắt, tháo dỡ hoặc di dời Hng rào lưới B40 và giao trả lại cho bà L phần đất có diện tích 18, 4 m² (Tính từ điểm 1,2,A,B,C,1) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 112 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Theo mảnh trích đo địa chính số 492-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ký ngày 29/10/2020).

Trường hợp ông Văn H không tự nguyện thi Hành thì bà Phạm Thu L 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 hoặc di dời hai cây trụ điện bằng sắt, tháo dỡ hoặc di dời Hng rào lưới B40 và giao trả lại cho bà L phần đất có diện tích 18, 4 m² (Tính từ điểm 1,2,A,B,C,1) thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ 112 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Theo mảnh trích đo địa chính số 492-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ký ngày 29/10/2020), giao trả lại cho bà Phạm Thu L diện tích đất 18, 4 m² (Tính từ điểm 1,2,A,B,C,1) thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ 112 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2-/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Văn H phải thanh toán lại cho bà Phạm Thu L số tiền chi phí tố tụng đã tạm ứng là 5.196.000đ (Năm triệu một trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

3-/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/01/2022), 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:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;

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

- Lưu hồ sơ, VT;

Châu Nguyễn Xuân Thu