

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

Bản án
Số 59A/2023/DS-ST
Ngày 16 tháng 8 năm 2023
"V/v tranh chấp QSD đất"

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

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

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 tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tô Thị Hồng Thảo.

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trương Thị Hoàn**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2022/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXX-DS ngày 18 tháng 6 năm 2022 giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị A, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

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

1- Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ; Địa chỉ: Khu hành chính huyện Đất Đỏ.

Người đại diện theo pháp luật bà Đỗ Thị Hồng, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích của Ủy ban huyện Đất Đỏ ông Lê Minh Trung, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ. (Vắng mặt)

2- Ông Lê Thạc V, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3- Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2022, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị A trình bày như sau: Nguồn gốc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 thị trấn Phước Hải là do bà A nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ngọc Thu (vợ của ông Nguyễn Hữu Tất) vào năm 2003. Đất đã được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A số X 142765 vào sổ cấp giấy số 00456 ngày 11/11/2003. Trên giấy tờ nhận chuyển nhượng ranh giới đất giáp với đất của ông O là một đường thẳng, nhưng khi bà A rào đất thì bên ông O đã sử dụng qua một phần phía sau làm cho ranh đất không còn thẳng. Đến khi thuê cơ quan chuyên môn đo kiểm tra mới phát hiện bên ông O đã sử dụng lấn sang thửa đất của bà A, theo bản vẽ tranh chấp do bà A chỉ ranh diện tích là 7,6m², thuộc thửa đất số 86 tờ bản đồ số 118 thị trấn Phước Hải, nhiều lần bà A yêu cầu ông O giao trả nhưng ông O không chấp nhận.

Nay, bà A yêu cầu Tòa án buộc ông O cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A phải giao trả lại quyền sử dụng đất theo Mạnh trịch đo địa chính số 362-2022 ngày 01/12/2022 của Chi nhA văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ đất có diện tích 7,6m² thửa 86 (thửa cũ 59) tờ bản đồ số 118 (cũ số 41) Bà A thống nhất với kết quả đo vẽ định giá, không có ý kiến, từ ngày đo vẽ định giá đất hiện trạng sử dụng vẫn không thay đổi.

* Người đại diện cho bị đơn cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị A có quan hệ là em ruột của ông Nguyễn Văn O, hiện tại đất ông O giao cho bà A quản lý, nguồn gốc đất là do Nhà nước cấp vào khoảng thời gian năm 1990, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn O đứng tên ngày 19/11/2003 thửa đất số 51 tờ bản đồ số 41 diện tích cấp giấy là 287,5m². Năm 2015 bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông O thế chấp vay tiền, hai bên chuyển quyền cho nhau bằng hình thức tặng cho chuyển quyền cho bà A đứng tên tại giấy chứng nhận QSDS đất số BX 075879 ngày 18/9/2015, khi hết hạn vay Ngân hàng bà A chuyển quyền giao trả lại đất cho ông O bằng hợp đồng tặng cho, ông O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 630347 ngày 12/10/2016. Khoảng thời gian năm 1995 ông O đến sử dụng đất thì bên đất của ông Tất (thường gọi là Mười Vua) đã có hàng rào cố định, ông O và bà A sử dụng đất trong phạm vi ranh rào cho đến nay vẫn không thay đổi. Bà Trần Thị A nhận chuyển nhượng lại đất của ông Tất về sử dụng cũng không có ý kiến gì, đến khi thuê cơ quan chuyên môn đo đạc cho rằng ông O sử dụng lấn đất là không có căn cứ nên ông O, bà Nguyễn Thị A không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị A. Bà Nguyễn Thị A thống nhất với kết quả đo vẽ định giá, không có ý kiến, từ ngày đo vẽ định giá đất hiện trạng sử dụng vẫn không thay đổi.

Tại công văn số 878/UBND-PTNMT ngày 18/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ xác định việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 51 và 59 như sau: Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 41 thị trấn Phước Hải, được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn O; Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 thị trấn Phước Hải được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc Thu, bà Thu chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị A. Việc xét cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và chuyển quyền là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất giải quyết vụ án.

** Công văn số 87/UBND-ĐC ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Hải thể hiện:* Vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính có diện tích 7,6m² thửa 86 tờ bản đồ số 118 mới, nằm thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 cũ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 142765 đã cấp cho bà Trần Thị A.

** Người làm chứng ông Lê Hữu Tất trình bày tại biên bản lấy lời khai như sau:* Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 có nguồn gốc của ông Tất, ông Tất được Nhà nước cấp vào năm 1988-1989, ông Tất chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị A, ranh đất là đường thẳng, ranh hiện trạng là do ông O tự làm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật và người tham gia tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự và tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A là có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về tố tụng:** Bà Trần Thị A khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 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.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, người được ủy quyền tham gia tố tụng có mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, việc xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[1] Bà Trần Thị A khởi kiện ông Nguyễn Văn O, yêu cầu ông O trả lại quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo địa chính số 362-2022 đất có diện tích 7,6m² thuộc thửa đất số 86 tờ bản đồ số 118 thị trấn Phước Hải, tương ứng thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 thị trấn Phước Hải; Thửa đất số 86 tờ bản đồ số 118 chưa được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 142765 ngày 11/11/2003 cho bà Trần Thị A.

Tại biên bản thẩm định ngày 01/11/2022 vị trí đất tranh chấp diện tích 7,6m² ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị A đang quản lý sử dụng bên trên có mái che bằng tôn, nền xi măng, giáp với thửa 89 bà Trần Thị A đang quản lý sử dụng là ranh rào móng đá học tường xây do bà Trần Thị A xây dựng. Bà Trần Thị A cho rằng phần diện tích trên thuộc

thửa đất số 59 của bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ngọc Thu, trong quá trình sử dụng bên ông O, bà Nguyễn Thị A sử dụng lấn ranh. Bà Nguyễn Thị A đại diện cho ông O xác định sử dụng đất đúng ranh giới không lấn chiếm đất của bà Trần Thị A nên không chấp nhận yêu cầu. Trong quá trình thụ lý, hòa giải và tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Văn O xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51; bà Lê Thị Ngọc Thu Xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59 được Nhà nước cấp vào khoảng thời gian năm 1987. Đất được cấp không phải do khai khẩn mà có, nên mốc giới từng thửa đất được xác định rõ ràng không nhầm lẫn, bà Trần Thị A nhận chuyển nhượng lại của bà Thu trong phạm vi thửa đất số 59.

[3] Về quá trình chiếm hữu sử dụng đất: Hiện trạng sử dụng đất ranh giới 2 thửa đất không còn là đường thẳng như thửa đất được cấp trước đây, khúc gãy lấn sang thửa 59 của bà A 7,6m², diện tích này ông O, bà Nguyễn Thị A đang sử dụng bên trên có mái che, bên dưới là nền xi măng, giáp phần còn lại của thửa 59 (nay là thửa 89) của bà Trần Thị A là tường rào do bà Trần Thị A xây. Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị A là người đang chiếm hữu sử dụng phần diện tích tranh chấp.

[4] Xét tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 41 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O; tương đương với thửa đất số 86 tờ bản đồ số 118 mới chưa được cấp đổi, Thửa 59 tờ bản đồ số 41 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A, tương ứng với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 118 mới chưa được cấp đổi. Thửa đất 51 và 59 đều có nguồn gốc của Nhà nước nên việc xét cấp giấy là đúng quy định của pháp luật về đất đai và đúng mốc giới sử dụng đất.

[5] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị A: Như đã phân tích ở trên các bên thống nhất 2 thửa đất liền kề có nguồn gốc sử dụng được Nhà nước cấp và xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về đất đai, đúng mốc giới sử dụng từng thửa. Theo bản vẽ tranh chấp và Công văn số 876 của UBND thị trấn Phước Hải, vị trí đất tranh chấp có diện tích 7,6m² thuộc thửa đất 86 tờ bản đồ số 118, nhưng theo bản đồ cũ là thửa 59 tờ bản đồ số 41, thửa đất được cấp giấy cho bà Trần Thị A. Như vậy, việc Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng mốc giới, trong quá trình sử dụng đã có sự nhầm lẫn, sai lệch ranh giới, hiện trạng ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị A đang sử dụng 7,6m² đất nằm trong thửa đất số 59 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A. Điều 166 Luật đất đai quy định: *Người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.* Bà Trần Thị A xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59 được Nhà nước công nhận phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, ông O, bà Nguyễn Thị A lấn chiếm sử dụng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, nên yêu cầu của bà Trần Thị A là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông O, bà Nguyễn Thị A phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích trên lại cho bà Trần Thị A.

Đối với công trình vật kiến trúc trên đất theo biên bản thẩm định, định giá trên đất có tường rào và mái che; Tường rào là của bà Trần Thị A, còn mái che là do ông O, bà

Nguyễn Thị A xây dựng, nếu buộc giao đất thì mái che không tồn tại được nên buộc ông O, bà Nguyễn Thị A phải tự tháo dỡ để giao trả đất cho bà Trần Thị A.

[6] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng gồm đo vẽ là 1.450.000đ; Trích lục hồ sơ là 308.000đ; Thẩm định, định giá 3.000.000đ bà Trần Thị A đã tạm ứng, tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ giao lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị A là đối tượng được miễn án phí theo Nghị quyết 326, bà Trần Thị A không phải chịu án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn O trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị A tháo dỡ công trình mái che ton nền xi măng có diện tích 7,6m². Giao trả lại cho bà Trần Thị A, ông Lê Thạc V quyền sử dụng đất có diện tích 7,6m² một phần diện tích thửa đất số 86 tờ bản đồ số 118 thị trấn Phước Hải (tương ứng thửa 59 tờ bản đồ số 41 cũ). Theo Mảnh trích đo địa chính số 362-2022 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, vị trí đất được xác định qua các tọa độ điểm 3, 4, 5A, 3A.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 362-2022 ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ)

Đất đã được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 142765 ngày 11/11/2003 do bà Trần Thị A đứng tên theo thửa đất cũ là thửa 59 tờ bản đồ số 41)

2/- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị A thanh toán lại cho bà Trần Thị A số tiền chi phí tố tụng là 4.758.000đ (Bốn triệu bảy trăm năm mươi tám ngàn đồng)

3/- Về án phí: Ông Nguyễn Văn O, và Nguyễn Thị A là đối tượng được miễn án phí theo Nghị quyết 326; bà Trần Thị A không phải chịu án phí.

4/- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/8/2023) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có quyền 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 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;

NGUYỄN VĂN TIẾN