

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

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

Bản án số: 43/2019/DS-ST
Ngày 12 -11 - 2019
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 B, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Công Thành

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Đê.

2. Bà Vũ Thị Phương Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐST-DS ngày 31/10/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Bích N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 23 Nguyễn Siêu tổ 10, khu phố 6, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

Bị đơn: Ông Đào Văn H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 2704 khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1958 và bà Đào Thị T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 2676 khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T, bà T có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 2782B tổ 7, khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2/ Bà Đào Thị H1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 2704 khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3/ Bà Bạch Thị N1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 23 Nguyễn S Tổ 10, khu phố 6, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4/ Anh Đào Văn C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 2704 tổ 13, khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

5/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người làm chứng:

1/ Ông Trần Hữu P, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 2729A khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 14, khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

3/ Ông Đinh Văn P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 14, khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị Bích N trình bày:

Ngày 26/10/2018, chị N đã được mẹ của mình là bà Bạch Thị N1 tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 94,5m² đất ở đô thị thuộc thửa 76 (83 cũ) tờ bản đồ số 18 (19 cũ) tọa lạc tại phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc thửa đất trên của ông ngoại chị N là Bạch Thái Y khai phá, sử dụng. Đến năm 2006, ông Y tặng cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Bạch Thái Thị H (đi chị N). Đến ngày 05/01/2018 bà H tặng cho lại Bạch Thị N1. Trên diện tích đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Y xây dựng để lại.

Do chị N có nhu cầu xây dựng nhà mới nên đã phá bỏ nhà cũ. Để biết ranh giới thửa đất nên chị N ký hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo đạc, cắm mốc. Khi thực hiện, cán bộ đo đạc không tiến hành bàn giao 02 cột mốc vì mốc giới nằm trong phần nhà của ông H sử dụng. Chị N đối chiếu sơ đồ vị trí thửa đất với thực địa thì thấy không giống nhau. Chị N phát hiện quyền sử dụng đất bên cạnh của ông Đào Văn H sử dụng chồng lấn diện tích khoảng 5m² về hướng tây nam của thửa 76. Chị N đã gặp và thương lượng, yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý nên chị N gửi đơn đề Ủy ban nhân dân phường Phước N hòa giải nhưng ông H không hợp tác. Chị N tiếp tục khởi kiện ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H tháo dỡ các công

trình lần chiếm trả lại diện tích khoảng 05m² thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khu phố 3, phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho chị N.

Sau khi có sơ đồ vị trí khu đất lập ngày 29/8/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thì thực tế phía ông H đã lấn chiếm sang thửa đất số 76 diện tích là 04m² đất ở. Căn cứ vào sơ đồ vị trí thì đất của chị N còn thiếu so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mà nhà nước công nhận cho chị N. Vì vậy ngày 08/10/2019, chị N đã có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, chị N yêu cầu ông H phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất thuộc các điểm từ điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, và điểm 19 có diện tích 04m² theo sơ đồ vị trí lập ngày 29/8/2019. Ngoài ra, chị N không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, chị N cho biết, toàn bộ diện tích 94,5m² thuộc thửa 76 (83 cũ) tờ bản đồ số 18 (19 cũ) tọa lạc tại phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất ở đô thị. Chị N không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và cung cấp cho Tòa án; Không có ý kiến gì về kết quả định giá do Hội đồng định giá đưa ra.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên Tòa bị đơn ông Đào Văn H; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T và bà Đào Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 75 (cũ) 93 tờ bản đồ số 18 (cũ 19) diện tích 44.1m² đất ở là của bố mẹ ông H là ông Đào Văn T và mẹ là bà Nguyễn Thị Ng khai phá sử dụng trước năm 1975. Ngày 20/12/1997, bà Nguyễn Thị Ng đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau đó, ông H đã được bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng với nội dung thừa kế để lại cho con. Ngày 24/11/2004, ông H đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 44.1m² đất ở. Giáp ranh về phía Bắc là đất của ông Bạch Thái Y, về phía Đông là đường đi, về phía nam và phía Tây là đất của ông Phan Văn Q. Phần đất tiếp giáp với đất ông Y thì ông H đã xây dựng cạnh tường rào của ông Bạch Thái Y xây trước đó. Căn nhà đang ở do ba mẹ ông H xây dựng khoảng năm 1989. Phần nhà phía sau, hiện có 01 phần đang tranh chấp được ông H xây dựng khoảng năm 1991 – 1992. Do gia đình đông anh chị em nên ông H đã xây dựng thêm 1 căn phòng về phía cuối đất, giáp ranh với đất ông Bạch Thái Y để làm chỗ ngủ và làm bếp nấu ăn. Khi xây dựng thì ông Y và các con ông Y biết nhưng không ai có ý kiến phản đối. Năm 2011, ông H về B sinh sống, ông H nhờ chị Gái là Đào Thị T1 và cháu Đào Văn C quản lý sử dụng.

Quá trình sử dụng từ trước đến nay, gia đình ông H không tranh chấp với ai, kể cả với ông Bạch Thái Y. Sau khi ông Y mất, thì đất chuyển nhượng lại cho chị N (cháu ông Y) thì mới xảy ra tranh chấp.

Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì trước đây, ông Y đã xây nhà trước ông H, bờ tường đã kiên cố. Khi xây dựng căn nhà phía sau, gồm phần đất tranh chấp thì ông H căn cứ bờ tường nhà của ông Bạch Thái Y đã xây

dựng trước đó. Thời điểm ông H xây nhà phía sau thì ông Y vẫn còn sống và ông Y biết ông H xây nhà nhưng không phản đối gì. Ông H khẳng định ông không lấn chiếm đất của chị N nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của chị Phạm Thị Bích N.

Ông H không đồng ý với sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường xác nhận ngày 29/8/2019 vì theo sơ đồ thể hiện thì diện tích theo sơ đồ không trùng khớp với diện tích đã được cấp giấy cho ông. Tuy nhiên ông không yêu cầu đo vẽ lại. Việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ ông H không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, ông H trình bày thêm: Về thời điểm xây dựng phần nhà phía sau, trong đó có phần tranh chấp ông H không nhớ chính xác, có lúc ông H trình bày xây dựng vào khoảng năm 1991- 1992, có lúc trình bày xây dựng vào năm 2003. Ông H và bà Nguyễn Thị S là vợ chồng hợp pháp. Quyền sử dụng đất thửa đất số 75 (cũ) 93 tờ bản đồ số 18 (cũ 19) diện tích 44.1m² do bà Nguyễn (mẹ ông H) thừa kế lại cho riêng ông H, không liên quan đến bà S. Bà S biết Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng do điều kiện không cho phép nên bà S không tham gia. Diện tích 44.1m² mà ông được cấp đều là đất ở. Ông H đối chiếu sơ đồ vị trí do Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ ngày 29/8/2019 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông thì thấy có sự chênh lệch theo hướng giảm diện tích.

Ông T và bà T1 đồng ý với lời trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H1 trình bày: Bà H1 là chị gái của ông Đào Văn H. Bà được ông H ở nhờ để trông coi dùm nhà cho ông H. Nguồn gốc đất là do mẹ bà H khai phá sử dụng, sau khi mẹ mất thì các anh chị em họp lại đồng ý để ông H quản lý, đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình sinh sống từ trước giải phóng cho đến nay, gia đình không tranh chấp với ai. Trong vụ án bà không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của chị N và bảo vệ quyền lợi cho ông H.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Văn C trình bày: Anh Cường là con của bà Đào Thị H1, cháu của ông Đào Văn H. Anh C sinh sống trên thửa đất từ khi còn nhỏ. Quá trình sử dụng đất anh C không có cơ nói, xây dựng gì thêm. Trong vụ án anh không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, anh đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của chị N và bảo vệ quyền lợi cho ông H.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị N1 trình bày: Bà N1 là mẹ ruột của chị Phạm Thị Bích N. Quyền sử dụng diện tích 94,5m² thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 18 tọa lạc

tại phường Phước N, thành phố B có nguồn gốc của ông Bạch Thái Y (cha của bà N). Sau khi về già, ông Y tặng cho lại em bà N là Bạch Thái Thị H. Bà H không có nhu cầu sử dụng nên tặng cho lại bà. Đến năm 2018, bà N1 tặng cho lại con là Phạm Thị Bích N quản lý sử dụng.

Trước đây, trên diện tích đất này ông Y có xây nhà cấp 4 để sinh sống nhưng do này căn nhà bị đột nát nên chị N đã phá bỏ để xây dựng nhà mới. Vì thấy ranh giới thực địa không đúng với sơ đồ vị trí đã cấp nên chị N đã nhờ cán bộ địa chính thành phố B xuống đo đạc, cắm mốc lại ranh giới. Khi đo đạc lại thì phát hiện phía đất của gia đình ông Đào Văn H đã xây dựng lấn sang về phía cuối đất khoảng 4m². Bà N1 đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho chị N, buộc ông H phải trả lại diện tích theo sơ đồ vị trí là 4m² đất ở.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T2 trình bày: Anh T2 là chồng của chị N. Quyền sử dụng đất do bà N1 (mẹ chị N) tặng cho riêng con gái nên đó là tài sản riêng của chị N, anh không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của chị N.

Theo bản tự khai, người làm chứng ông Trần Hữu P trình bày: Vào khoảng năm 2003, ông H có nhờ ông sửa chữa phần bếp và các phần phụ khác theo yêu cầu của ông H. Ông đã tháo dỡ phần bếp cũ bằng vật liệu là cây gỗ, che thiếc, vách thiếc và nền cement. Sau đó xây vách lại bằng gạch, lợp lại mái tôn diện tích khoảng 6m². Sửa chữa lại đường thoát nước sinh hoạt. Các phần sửa nêu trên đều có mặt tiếp giáp với nhà ông Y. Đến khoảng năm 2009, bà Vi (con gái ông Y) cũng nhờ ông sửa chữa và cải tạo lại công trình phụ, lót gạch nền nhà, lót gạch và ốp tường nhà vệ sinh. Cả 2 lần ông sửa chữa thì phía ông H và ông Y không có ý kiến phản đối gì. Còn về phần đất mà 02 bên đang tranh chấp thì ông không nắm rõ.

Tại tòa, bà Nguyễn Thị Minh Ng trình bày: Bà là hàng xóm của ông Đào Văn H. Bà biết ông H đã sử dụng, xây trên phần đất tranh chấp từ lâu nay. Trước đây, giữa nhà ông Y và nhà ông H sống vui vẻ, khi ông H xây nhà, ông Y cũng không có ý kiến gì. Nay, khi chị N nhận chuyển nhượng lại phần đất thì mới xảy ra tranh chấp.

Người làm chứng, ông Đinh Văn P không có ý kiến gì.

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.

Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 tham gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tố tụng: Theo đơn khởi kiện và đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện của chị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất để trả lại phần diện tích 04m² đất thuộc thửa số 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tài sản tranh chấp nằm tại địa bàn thành phố B, quyền sử dụng đất tranh chấp đã được hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân phường Phước N theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, tranh chấp nói trên 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 B theo 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị S, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Người làm chứng: Ông Đinh Văn P và ông Trần Hữu P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Bích N thì thấy:

Chị N là chủ sử dụng diện tích 94,5m² đất ở đô thị thuộc thửa 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) tọa lạc tại phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 036795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 31/10/2018. Nguồn gốc do được bà Bạch Thị N1 tặng cho toàn bộ thửa đất vào ngày 19/9/2018.

Ông H là chủ sử dụng diện tích đất 44.1m² đất ở thuộc thửa 75 (cũ 93) tờ bản đồ số 18(cũ 19) phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa

– Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 433915 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cấp ngày 24/11/2004. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ ông H) ngày 18/8/2004.

Quá trình sử dụng đất chị N cho rằng ông H đã sử dụng lấn chiếm một phần thuộc thửa đất số 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) của mình với diện tích khoảng $5m^2$, nhưng sau khi được Tòa án cung cấp sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2019 thì chị N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, xác định lại yêu cầu ông Đào Văn H phải dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất để trả lại phần diện tích $4m^2$ theo các điểm từ 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, và 19 thuộc một phần thửa 76 tờ bản đồ số 18 phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N và cho rằng thửa đất ông đang sử dụng là được thừa kế từ mẹ (bà Nguyên), đất có nguồn gốc rõ ràng quá trình sử dụng đất không lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của chị N mà ranh giới giữa hai thửa đất được thể hiện bằng tường xây của ông Bạch Thái Y để lại và được thiết lập từ nhiều năm nay. Quá trình sử dụng các chủ sử dụng đất cũ không ai có tranh chấp gì, khi nhận chuyển nhượng lại chị N không tiến hành đo vẽ để xác định vị trí thực tế phần đất nhận chuyển nhượng mà nay cho rằng ông H lấn chiếm là không có căn cứ nên không chấp theo yêu cầu khởi kiện của chị N.

Xét lời khai của ông H cho rằng diện tích ông được cấp diện tích $44.1m^2$ nhưng sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2019 thể hiện diện tích là $40.5m^2$. Trước đó, vào ngày 26/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố B đã làm công văn yêu cầu giải thích có sự chênh lệch theo hướng giảm diện tích của thửa 75 tờ bản đồ số 18. Ngày 07/10/2019, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có công văn trả lời với nội dung “..Do sơ đồ vị trí của thửa 93, tờ bản đồ số 19 đo vẽ năm 1998 không thể hiện khoảng cách các cạnh trên sơ đồ và không có bảng kê tọa độ kèm theo nên Trung tâm không có cơ sở để lồng ghép..”. (BL 114, 116). Theo sơ đồ thể hiện, ông H chưa sử dụng đúng phần diện tích được cấp là $1.3m^2$ (sát đường hẻm). Căn cứ vào sơ đồ vị trí ngày 29/8/2019 thì thấy tứ cận của thửa 75 ranh theo hiện trạng và ranh theo bản đồ là không trùng khớp, tứ cận đều có sự chồng lấn sang thửa khác. Do đó, ông H cho rằng thửa 75 không còn đủ diện tích để khẳng định mình không sử dụng lấn sang thửa 76 của bà Ngọc là không có cơ sở.

Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cấp ngày 29/8/2019 thể hiện phần đất mà các đương sự tranh chấp từ điểm 12, 13,

14, 15, 16, 17, 18, và 19 có diện tích $04m^2$ thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 18 phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu.

Đối chiếu Sơ đồ vị trí thửa đất số 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) phường Phước N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 036795 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu cấp ngày 31/10/2018 cho chị N và Sơ đồ vị trí thửa đất số 75 (cũ 93) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) phường Phước N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 433915 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu) cấp ngày 24/11/2004 cho ông H với sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ ngày 29/8/2019, thì phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị N. Ông H cho rằng quá trình sử dụng đất không lấn chiếm sang đất của chị N mà sử dụng theo ranh giới do các chủ sử dụng trước đây xác lập, sử dụng ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, theo quy tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai, thì chủ sử dụng đất có nghĩa vụ: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất...”. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất những người sử dụng trước đó và ông H không sử dụng đúng vị trí thửa đất mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sử dụng chồng lấn sang một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị N. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị N, ông H và sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu đo vẽ ngày 29/8/2019 cung cấp thì có cơ sở xác định quá trình sử dụng đất ông H đã sử dụng chồng lấn một phần thửa đất của chị N từ điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, và 19 với diện tích $4m^2$ đất ở đô thị.

Như vậy, từ những chứng cứ đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hiện phần đất tranh chấp $04m^2$ đất ở đô thị nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị N, tuy nhiên phần đất này đang do ông H sử dụng làm bếp nấu ăn và để các vật dụng trong gia đình từ nhiều năm nay. Thực tế sử dụng đất là ổn định từ trước đến nay. Do đó, xét thấy để đảm bảo cho việc sử dụng ổn định, tránh xáo trộn cần xem xét công nhận $04m^2$ đất ở đô thị cho ông H, đồng thời buộc ông H phải thanh toán trị giá đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị N là $04m^2$ đất ở đô thị theo giá thị trường đã định là $4m^2 \times 6.000.000đ/m^2 = 24.000.000đ$ cho chị N.

Từ phân tích và nhận định trên cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Bích N. Công nhận ông Đào Văn H được quyền sử dụng diện tích $04m^2$ đất ở đô thị thuộc 01 phần của thửa số 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) phường Phước N, thành phố B. Buộc ông Đào Văn H phải thanh toán cho chị N số tiền 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu) đồng.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 7.600.000đ, do yêu cầu khởi kiện của chị N được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí. Chị N đã nộp tạm ứng nên ông H có nghĩa vụ hoàn trả.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của chị N được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu 1.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại 300.000đ tạm ứng án phí cho chị N.

[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, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và 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 chị Phạm Thị Bích N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Đào Văn H.

2. Công nhận cho ông Đào Văn H được quyền sử dụng diện tích 04m² đất ở đô thị (thuộc các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, và 19) thửa số 76 (cũ 83) tờ bản đồ số 18 (cũ 19) phường Phước N, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu. (Vị trí tứ cận được xác định cụ thể theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 29/8/2019 kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng về quản lý đất đai để chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Đào Văn H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị Bích N với số tiền 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu) đồng.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Buộc ông Đào Văn H hoàn trả cho chị Phạm Thị Bích N số tiền 7.600.000đ (bảy triệu sáu trăm 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.

5. Về án phí: Buộc ông Đào Văn H phải nộp 1.200.000đ (một triệu hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Chị Phạm Thị Bích N được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0009793 ngày 17/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu.

6. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

7. “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)
Bùi Công Thành**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng TàuR-VT;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng TàuR-VT;
- Hội Công chứng viên tỉnh Bà Rịa - Vũng TàuR-VT;
- VKSND thành phố B;
- CCTHA dân sự thành phố B;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- Lưu hồ sơ vụ án.