

**TOÀ ÁN ND TP BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 37/2019/ DS-ST

Ngày: 03/10/2019

Vụ án: “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 **Trần Thị Mai**

- *Các Hội thẩm nhân dân :* 1/ Ông **Đặng Văn Đê**
2/ Bà **Nguyễn Thị Tố Mỹ**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Vũ Thị Thảo** - Thư ký TAND Tp Bà Rịa

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Bà Rịa tham gia phiên tòa:* Bà **Khuất Thị Thu Hà** – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 9 năm 2019 và ngày 03 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân TP Bà Rịa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 78/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2017, về “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2019/TB-TA ngày 29/8/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hà Tấn D**, sinh năm 1974 (Có mặt)

Nơi cư trú: Số 217-A11 đường X, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1967 (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích T**, SN: 1966 (Có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Trần Công N** - Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị Bích T**, sinh năm 1966 (Vợ ông L – Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 10, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1956 (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 9, khu phố K, phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Bà **Võ Thị L**, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 117/5/1 đường H, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.3. Ông **Trần Lê H**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 110/2/28 đường N, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2017 và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn, ông Hà Tấn D trình bày:

Năm 1997, ông cùng với ông Trần Nhất X (ông Trần Lê Q đứng ra mua giùm cho ông Trần Nhất X), ông Trương Cao Y có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P 01 diện tích đất là 5000m², đất nông nghiệp, cụ thể: Ông nhận chuyển nhượng với diện tích 1.262m² với giá 7.900.000 đồng, ông Trần Nhất X nhận chuyển nhượng diện tích 950m² với giá 6.000.000 đồng, ông Trương Cao Y nhận chuyển nhượng diện tích 2.788m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P, ông cùng với ông Y, ông Q, ông V (là người giới thiệu việc mua bán đất) đến xã L, thị xã B để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy Chứng nhận QSD đất. Địa chính xã L, thị xã B đo đạc, cắm mốc ranh giới đất của ông là thửa đất số 169, tờ bản đồ số 18 xã L, thị xã B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2011, ông nộp thuế đất hết 125.000 đồng; thuế cây hàng năm 118.000 đồng, quy ra thóc là 90kg của thửa đất số 169, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.262m². Cuối năm 2004, ông có đến Chi cục Thuế thị xã Bà Rịa để tiếp tục nộp thuế đất thì được thông báo miễn thu thuế đối với đất nông nghiệp. Đầu năm 2007, UBND phường D thông báo cho ông lên phường làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc đền bù giải tỏa sau này, vì có dự án mở đường vành đai thị xã Bà Rịa đi ngang qua phần đất của ông. Thời điểm này thì đất của ông đã được chuyển qua phường D quản lý và có số thửa đất 169, tờ bản đồ 09, diện tích 1.262m². Ngày 08-02-2007, ông có đến gặp cán bộ địa chính phường D để được hướng dẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, sau khi kiểm tra bản đồ địa chính phường D thì thửa đất số 169, tờ bản đồ số 09 ghi tên ông Nguyễn Văn L đứng tên chủ sử dụng. Ngày 09-02-2007, ông và ông Nguyễn Văn L có mặt tại UBND phường D để làm việc, tại đây hai bên thống nhất cùng nhau đo lại phần diện tích đất 5.000m² mà ông, ông X, ông Y đã nhận chuyển nhượng của ông P vào năm 1997, để xác định ranh giới đất giữa ông và ông L. Đến ngày 10-02-2007, ông và ông L căng thước dây đo bằng tay. Sau khi đo ông L cũng xác định diện tích 1.262 m² thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9 tọa lạc phường D, thành phố B là thuộc quyền sử dụng của ông nên ông có lập giấy cam kết thỏa thuận ranh giới đất, hai bên nhất trí không tranh chấp ranh giới đối với thửa đất số 169 (chủ sử dụng thửa đất mang tên Hà Tấn D), giấy cam kết này do ông và ông L cùng ký tên, đồng thời có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Y (vợ ông Nguyễn Văn P) ký tên.

Đến năm 2015, ông đến UBND phường D để được hướng dẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông mới biết ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 027926 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 17-09-2011 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.958,2 m² tại phường D, thành phố Bà Rịa.

Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông 1.262m² đất thuộc thửa số 169, tờ bản đồ số 9 tọa lạc phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Tại phiên tòa, ông rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu “Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 027926, do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 17-09-2011 cho ông Nguyễn Văn L, đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.958,2 m² tại phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu”

[2] Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Nguồn gốc diện tích 1.958,2 m² thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 09 tọa lạc phường D, thành phố B đang có tranh chấp với ông Hà Tấn D và bà Trần Ánh P là do cha ông L là ông Nguyễn Văn S khai phá từ năm 1984 với diện tích hơn 10.000m² đất để trồng trọt. Đến năm 1988, nhà nước khai thác đất để xây dựng công trình trọng điểm quốc gia còn lại 1.958,2 m², đất có tứ cận: Phía tây giáp đất ông C, phía đông giáp đường hẻm, phía bắc giáp công trình khai thác đất Nhà nước, phía nam giáp đất ông T và ông P.

Năm 1990, ông S đã cho ông L thửa đất này để canh tác, ông L đã đăng ký kê khai sử dụng đất và nộp thuế đến năm 2003.

Năm 2002, ông L được ban địa chính phường D hướng dẫn thủ tục để cấp thửa và có chứng nhận của các bên liên kề, riêng về thửa 168, 190 là của bà V do tập đoàn cấp. Bà V đã bán cho ông T, ông P và hai ông này đã xác nhận phần ranh giới liên kề. Ông P sử dụng thửa 168 đã bán cho 3 người trong đó có ông Hà Tấn D. Đất ông D mua là phần cuối giáp ranh thửa đất 169 của ông L. Ông D mua bán bằng giấy tay và không có xác nhận của các bên chủ đất liên kề vì vậy ông D đã đăng ký theo sơ đồ thửa 169 mà ông L canh tác. Theo sơ đồ, thửa đất 168, 170 bà V đã bán cho ông T, ông P theo hàng ranh giới Bạch đàn được trồng từ năm 1987.

Năm 2007, ông L và ông D đã tiến hành xác định lại ranh giới đất, lúc này ông P đã chết, vợ ông P là bà Y đã cùng ông L xác nhận lại ranh giới đất mà vợ chồng ông P đã bán cho ông D theo hàng ranh Bạch đàn là đúng. Giữa ông L và ông D có lập giấy cam kết thỏa thuận ranh giới đất do ông D yêu cầu, tuy nhiên khi ông L đo lại bằng thủ công toàn bộ diện tích đất mà ông D, ông Y, ông Q đã mua của ông P là 5000m², nhưng chỉ đo không cắm mốc ranh giới từng thửa đất và không phải là thống nhất ranh giới đất của ông D đã mua của ông P.

Năm 2010, đại diện địa chính phường D, đại diện Phòng Tài Nguyên và Môi trường, bà T, bà Y đã chỉ ranh đất của hai gia đình đã bán và xác định ông L đủ điều kiện cấp giấy.

Nay ông L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà P vì thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.958,2 m² tại phường D, thành phố B do gia đình ông L khai phá sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay, được UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra rà soát về tính pháp lý sau đó mới được công nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L, bà hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông L và không bổ sung ý kiến gì khác

[4] Người làm chứng,

[4.1] Ông Trần Văn V trình bày:

Ông với ông D và ông L không có quan hệ họ hàng nhưng có đất giáp ranh nhau. Ông có biết việc ông D cùng với ông Trần Lê Q (ông Q đứng ra mua giùm cho ông Trần Nhất X), ông Trương Cao Y mua lô đất diện tích 5.000m² của ông Nguyễn Văn P. Ông là người chứng kiến sự việc chứ không tham gia giao dịch, ông P là người trực tiếp đứng ra chuyển nhượng, nhận tiền. Ông là người sống lâu năm tại địa phương nên biết rõ nguồn gốc của từng hộ gia đình, thì hộ của ông S (cha ông L) sử dụng đất là liền kề với đất ông P mà đã chuyển nhượng cho ông D, ông Q, ông Y. Phần đất ông S sử dụng có 1 phần có mốc giới còn 1 chiều không có mốc giới. Sau này khi ông D chuyển nhượng là có liền kề với phần đất của ông L nên khi cấp giấy chứng nhận có sang phần của ông D khoảng vài trăm mét.

Khi nhận chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc, ông L hiện nay đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 169, nguồn gốc đất do cha của ông L là ông Nguyễn Văn S khai phá. Theo ông, đất của ông L là thửa 169, tờ bản đồ số 9, phường D là đúng. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng. Trong quá trình sử dụng, ông L có lần qua đất của ông D phần diện tích khoảng 200m², phần đất của ông D vẫn còn, có vị trí liền kề với đất của ông X, hiện trạng toàn bộ là đất trống chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và cũng không có ai đang sử dụng.

[4.2] Bà Võ Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Trương Cao Y. Bà xác nhận vào năm 1997, ông Y, ông Trần Nhất X và ông Hà Tấn D có nhận chuyển nhượng 5000m² đất của ông Nguyễn Văn P, đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 18, xã L, thị xã B (nay là phường D, thành phố Bà Rịa). Hiện đất đã được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO374271 ngày 25/9/2009 cho ông Trương Cao Y, với diện tích 2976,6m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại phường D, thành phố B. Hiện nay ông Y đã qua đời, đất này là tài sản chung của ông Y và bà. Bà không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến diện tích đất nói trên.

[4.3] Ông Trần Lê H trình bày: Ông là con ruột của ông Trần Lê Q. Ông xác nhận ba ông có nhận chuyển nhượng dùm cho ông Trần Nhất X 01 diện tích đất

của ông Nguyễn Văn P. Hiện đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Nhất X, không liên quan gì đến ba ông là ông Trần Lê Q.

[4.4] Bà Lê Thị N trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 18, diện tích 2534,6m² đất nông nghiệp thuộc phường D, thành phố B, tuy nhiên khi làm thủ tục thì bà chỉ được cấp với diện tích 1907,8m² đất nông nghiệp. Bà không có ý kiến gì đối với phần diện tích đất bị thiếu này. Đất là do bà nhận chuyển nhượng của ông T, khi nhận chuyển nhượng bà cũng không biết ông L là ai, sau này thì bà mới biết ông L có đất giáp ranh đất của bà. Mặc dù đất bà giáp với thửa 169 nhưng bà cũng không xác định được chính xác chủ thửa đất 169 là ai. Bà xác định bà không có yêu cầu gì và không liên quan gì đến vụ án.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa:

[5.1] Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về thẩm quyền thụ lý: Đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS năm 2015;

- Về xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS;

- Về xác minh, thu thập chứng cứ: Tòa đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ về tiến hành lấy lời khai của đương sự, tiến hành hòa giải và các thủ tục khác theo đúng quy định BLTTDS;

- Về trình tự thụ lý: Tòa thụ lý đúng theo quy định tại Điều 195,196 BLTTDS

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án dân sự;

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, cần rút kinh nghiệm

[5.2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa cho rằng yêu cầu của phía nguyên đơn là hoàn toàn không có cơ sở nên đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”; đất tranh chấp tọa lạc tại phường D, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

[1.2] Xác định tư cách các đương sự:

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015 thì bà Võ Thị L, ông Trần Văn V, ông Trần Lê H, bà Lê Thị T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ; tuy nhiên, đối chiếu theo quy định tại Điều 77 của BLTTDS thì họ là “Người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc” nên họ tham gia tố tụng với tư cách là Người làm chứng

- Đối với bà Trần Ánh P: Theo chứng cứ mà ông Hà Tấn D cung cấp thì bà P và ông D kết hôn năm 2010; trong khi đó, ông D nhận chuyển nhượng đất từ năm 1997, trong quá trình chung sống với bà P, ông D không làm bất cứ văn bản, giấy tờ gì xác nhận đây là tài sản chung của ông và bà P. Việc ông và bà P đồng nguyên đơn là do ông không hiểu biết về pháp luật. Tại biên bản làm việc ngày 25/9/2019, bà P cũng xác nhận đây là tài sản riêng của ông D, không liên quan gì đến bà. Do đó xác định bà P không phải là nguyên đơn trong vụ án này là phù hợp.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Hà Tấn D rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 027926 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 17/8/2011 cho ông Nguyễn Văn L nên trong vụ án này, UBND thành phố Bà Rịa và UBND phường D không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Hà Tấn D, yêu cầu ông Nguyễn Văn L phải trả lại 1.282,3m² đất, thuộc thửa đất 169, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường D, thành phố Bà Rịa, thì thấy:

Ông Hà Tấn D cho rằng ông có cùng với ông Trần Nhất X, ông Trương Cao Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P 01 diện tích đất là 5.000m². Lời khai nhận của ông D về việc nhận chuyển nhượng đất của ông P phù hợp với lời khai của bà Võ Thị L (vợ ông Y- BL số 140), ông Trần Lê H, con của ông Trần Lê Q (là người đứng ra nhận chuyển nhượng đất cho ông Trần Nhất X –BL số 143), ông Trần Văn V (người dẫn ông D, ông Q, ông Y đi mua đất của ông P –BL số 134) và bị đơn là ông Nguyễn Văn L (BL số 150), nên căn cứ theo quy định tại Điều 92 BLTTDS, đây là tình tiết mà ông D không phải chứng minh.

- *Xác định về vị trí đất ông Hà Tấn D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P :*

Ông Hà Tấn D cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì phân chia vị trí cụ thể như sau: Ngoài cùng là đất ông Trương Cao Y, tiếp đến là đất ông Trần Nhất X rồi mới đến đất của ông. Tại biên bản ghi lời khai của ông Trần Văn V ngày 06/9/2017 (BL 133) và tại phiên tòa, ông V khẳng định trong phần diện tích đất ông X, ông Y và ông D nhận chuyển nhượng của ông P vào năm 1997 thì đất của ông Y nằm ngoài cùng, đến đất của ông X, đến đất của ông D. Lời khai của ông D phù hợp với lời khai của ông V về vị trí đất mà ông Y, ông X và ông D thỏa thuận. Trong các lần làm việc tại tòa, phía ông L xác nhận “đất ông D là phần cuối giáp ranh với thửa 169” (BL số 150)

Trong khi đó:

+ Đất của ông Trần Nhất X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P đã được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy CNQSDĐ số AT 720147 ngày 15/5/2007, diện tích 972,9m², đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 9. Theo Sơ đồ vị trí khu đất được VPĐKQSDĐ xác nhận ngày 14/11/2006 thì thửa đất của ông X có phía Bắc giáp thửa 169; phía Nam giáp thửa số 8. Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất được VPĐKQSDĐ lập ngày 12/12/2006, thể hiện các chủ đất liền kề đất ông X gồm có: phía Bắc giáp đất ông Hà Tấn D ; phía Nam giáp ông Trương Cao Y; phía Đông giáp đường đi.

+ Đất của ông Trương Cao Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P đã được UBND thị xã Bà Rịa cấp giấy CNQSDĐ số AO 374271 ngày 25/9/2009, diện tích 2.976,6m², đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09. Theo Sơ đồ vị trí khu đất do VPĐKQSDĐ lập ngày 08/01/2009 thì phía Bắc đất ông Y giáp với đất ông Trần Nhất X; phía Tây giáp ông Trần Văn C; phía Đông giáp với đường đi.

+ Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/11/2017, thể hiện phần đất hiện ông Hà Tấn D đang tranh chấp có phía Nam giáp thửa 168 (đất ông Trần Nhất X).

Từ đó có đủ cơ sở để khẳng định vị trí đất ông Hà Tấn D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P là vị trí đất hiện các bên đang tranh chấp.

Ông Hà Tấn D cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn P , ông đã đăng ký kê khai sử dụng đất với số thửa 169, tờ bản đồ số 9 với diện tích 1.262m²:

- Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L xác nhận thửa đất 169, tờ bản đồ 09 hiện nay ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được hình thành từ thửa đất 169 và 01 phần thửa đất 170; giữa thửa đất 169, 170 có 01 lối đi. Điều này hoàn toàn phù hợp với tài liệu chứng cứ do Tòa thu thập được. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L (từ BL số 53 đến BL số 59) cũng thể hiện thửa 169 hiện nay ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

được hình thành từ thửa 169 và 01 phần thửa 170 và giữa 02 thửa này có 01 lối đi từ đất ông Y, đến đất ông X và cắt ngang thửa đất 169 mà hiện ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Bản mô tả thửa đất ngày 16/6/2011, Sơ đồ vị trí khu đất ngày 05/7/2011 và Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện thửa đất 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.958,2m² gồm có hai phần và 01 phần có diện tích 626,8m², cách nhau 01 lối đi. Vì 01 phần thửa đất 170 được xác định có diện tích là 626,8m² nên thửa đất 169 cũ có diện tích là $1.958,2\text{m}^2 - 626,8\text{m}^2 = 1.331,4\text{m}^2$ (bao gồm cả phần lối đi tự mở); điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông D là sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, thì ông, ông X và ông Y thống nhất để lại một lối đi chung có chiều ngang khoảng 2m và chiều dài cho hết đất của ông D và diện tích đất ông đăng ký kê khai sử dụng là 1.262m².

- Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng số thửa 169, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.958,2m² ông L đã đăng ký kê khai từ năm 1991, điều này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của ông L và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L (từ BL số 70 đến BL số 84). Hơn nữa trong Giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp do UBND xã L cấp ngày 24/8/1991 (BL số 78, 79) và Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 1026/TNN do UBND xã L cấp ngày 21/10/1999 (BL số 82), không thể hiện số tờ, số thửa mà ông L đăng ký sử dụng. Trong khi đó, tại trang 123, sổ mục kê năm 1998 và trang 18 Sổ mục kê năm 2004 thể hiện: Thửa đất 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.262m², ông Hà Tấn D đã đăng ký kê khai (từ BL số 93 đến BL số 96); điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông D là sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P, ông đi tách thửa mới hình thành thửa đất 169, tờ bản đồ 09, diện tích 1262m².

- Ông D cho rằng năm 2007, ông phát hiện ông L đã đăng ký trên bản đồ địa chính thửa đất 169, tờ bản đồ số 9 nên ông và ông L đã đo lại đất và ngày 10/02/2007 hai bên lập Giấy cam kết thỏa thuận ranh giới đất. Tại Giấy cam kết thỏa thuận ranh giới đất được lập ngày 10/02/2007, có chữ ký của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Y (vợ ông P), theo đó các bên cam kết “Nay hai bên giữa ông D và ông L đã thỏa thuận nhất trí về ranh giới đất như đã có trên bản vẽ của địa chính (nhà đất) phường D. Vậy kể từ hôm nay hai chúng tôi nhất trí không tranh chấp về ranh giới đất ở thửa 169 (chủ đất thửa 169 mang tên Hà Tấn D) nữa” (Bl số 31). Ông L thì cho rằng khi ký ông không đọc lại nội dung của Giấy cam kết nên không biết trong Giấy cam kết thể hiện “chủ thửa đất 169 mang tên Hà Tấn D”. Trong khi đó, Giấy cam kết này được lập vào vào năm 2007, ông L cũng lưu giữ 01 bản photo của Giấy cam kết nhưng từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp, nếu ông L cho rằng việc cam kết đó là không phù hợp thì ông phải gặp ông D để yêu cầu chỉnh sửa lại nhưng ông không làm cho đến khi có sự tranh chấp; xét thấy lời khai của ông L là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở để khẳng định phần đất được ký hiệu là A có diện tích $1.282,3\text{m}^2$, thửa đất 169, tờ bản đồ số 9 thuộc quyền sử dụng của ông D nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D. Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 về Quyền của người sử dụng đất đó là “Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”, buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Hà Tấn D phần đất có ký hiệu là A, có diện tích $1282,3\text{m}^2$ (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 17/11/2017 – ngày 01/10/2019)

[2.2] Tại phiên tòa, ông Hà Tấn D rút yêu cầu “Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 027926, do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 17-9-2011 cho ông Nguyễn Văn L, đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích $1.958,2\text{ m}^2$ tại phường D, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu”. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Tấn D là phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ theo quy định tại Điều 217 của BLTTDS, tòa án đình chỉ đối với yêu cầu này.

[2.3] Về tài sản có trên đất: Theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/8/2017, thì tài sản trên đất gồm có:

- Cây đậu đen: $400\text{m}^2 \times 2000\text{đ}/01\text{m}^2 = 800.000$ đồng
- Cây bạch đàn Pi 10: $30 \text{ cây} \times 16.900\text{đ}/\text{cây} = 507.000$ đồng
- Cây bạch đàn Pi 20: $15 \text{ cây} \times 54.450\text{đ}/\text{cây} = 816.750$ đồng
- Cây sưa Pi 15 : $3 \text{ cây} \times 272.250\text{đ}/\text{cây} = 816.750$ đồng
- Cây sưa Pi 10: $4 \text{ cây} \times 84.500\text{đ}/\text{cây} = 338.000$ đồng
- Cây gỗ Pi 20: $6 \text{ cây} \times 181.500\text{đ}/\text{cây} = 108.900$ đồng
- Cây dầu Pi 5: $5 \text{ cây} \times 48.000\text{đ}/\text{cây} = 240.000$ đồng
- Cây si Pi 10: $3 \text{ cây} \times 200.000\text{đ}/\text{cây} = 600.000$ đồng
- Cây sả : $40\text{m}^2 \times 8.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 320.000$ đồng
- Đậu Cove: $150\text{m}^2 \times 7.000\text{đ}/01\text{m}^2 = 1.050.000$ đồng

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2019, thì hiện trên đất tranh chấp không còn đậu đen, sả và đậu Cove nữa mà ngoài một số cây như biên bản định giá ngày 22/8/2017 thì có thêm 72 cây măng cầu trồng từ năm 2017. Theo Quyết định số 66/QĐ-UBT ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì cây măng cầu 3 năm tuổi (trồng từ năm 2017) có giá $110.500\text{đ}/1 \text{ cây}$, do đó $72 \text{ cây} \times 110.500 \text{ đ} = 7.956.000$ đồng

Theo ông D thì toàn bộ cây trồng có trên đất không phải do ông trồng, còn ông L lại cho rằng toàn bộ cây trồng trên đất là do ông trồng. Vì quyền sử dụng đất được công nhận cho ông D nên ông D được sở hữu toàn bộ cây trồng có trên đất (Theo Biên bản định giá ngày 22/8/2017 và Biên bản thẩm định ngày 08/8/2019) và ông D phải thanh toán cho ông L số tiền 11.383.400 đồng là giá trị cây trồng có trên đất.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá: Chi phí thẩm định, định giá là 12.575.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), ông Hà Tấn D tự nguyện nộp.

[4] Án phí DSST: Vì toàn bộ yêu cầu của ông Hà Tấn D được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 – 12 – 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 157; 165; 217; 235; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

- Khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013

-Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, 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 ông Hà Tấn D đối với ông Nguyễn Văn L về “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”

[1.1] Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho ông Hà Tấn D phần đất được ký hiệu là A, có diện tích 1.282,3m², đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường D, thành phố Bà Rịa, theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/11/2017 – 01/10/2019.

[1.2] Ông Hà Tấn D được quyền sở hữu: 45 cây bạch đàn, 7 cây sưa, 6 cây gỗ, 5 cây dầu, 3 cây si, 72 cây măng cầu.

[1.3] Ông Hà Tấn D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L số tiền 11.383.400 đồng (mười một triệu, ba trăm tám mươi ba ngàn, bốn trăm đồng)

[1.4] Ông Hà Tấn D có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 027926, do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 17-9-2011 cho ông Nguyễn Văn L”.

[3] Chi phí thẩm định, định giá: Ông Hà Tấn D tự nguyện nộp số tiền 12.575.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng); ông D đã nộp đủ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Ông Nguyễn Văn L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

[4.2] Hoàn lại cho ông Hà Tấn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0005044 và 2.250.000 đồng (hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0005045 cùng ngày 10/5/2017, của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa.

[5] Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; đối với người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

[6] Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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, 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.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/11/2017 – 01/10/2019)

Nơi nhận:

-TAND tỉnh BR-VT;

-VKSND TP-BR;

-Thi hành án dân sự Tp BR;

-Các đương sự;

-Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Trần Thị Mai

