

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 12/2019/DS-ST

Ngày: 24/6/2019.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thu Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Di.

2/ Bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thiên Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 24/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 158/2018/TLST-DS ngày 09/8/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST-DS ngày 04/6/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn P, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Bà Nghiêm Thị V, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 36/68 Ô 3, khu phố H.H, thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị A, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 36/68 Ô 3, khu phố H.H, thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 34/133 Ô 3, khu phố H.H, thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bé Q, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 34/133 Ô 3, khu phố H.H, thị trấn L. H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1986; Địa chỉ: tổ 34/133 Ô 3, khu phố H.H, thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị A trình bày như sau:

Ngày 27/8/2013, vợ chồng ông P, bà V được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP759548 với diện tích 44,8m² thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 134 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông P, bà V đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất từ năm 2013. Cuối năm 2016, ông Nguyễn Quang H là chủ sử dụng thửa đất số 237 liền kề xây nhà lấn sang đất nhà ông Ph, bà V với diện tích 2m² (Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ ngày 13/11/2017 do nguyên đơn cung cấp). Ngày 24/4/2018 bà V, ông P khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 2m². Ngày 23/9/2018 ông H đã trả phần đất lấn phía trước, còn phía sau đã xây nhà kiên cố.

Sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ các thửa đất, căn cứ vào Sơ đồ đo vẽ ngày 05/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Quang H và vợ là bà Nguyễn Thị Bé Q phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 1,3m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 134 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ngày 01/9/2016, Ông H được UBND huyện Long Điền cấp giấy CNQSDĐ số CD 637917 đối với diện tích đất 107,4m², thửa đất số 237 tờ bản đồ số 134 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thửa đất được tách ra từ thửa đất số 82, bản đồ số 134). Trên đất ông H đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 như hiện nay.

Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ ngày 13/11/2017 do nguyên đơn cung cấp thì phía ông H lấn chiếm với tổng diện tích đất 2m², do quá trình xây dựng ông H không phát hiện ra. Ngày 23/9/2018 ông H đã trả lại phần đất lấn phía trước, còn phía sau do nhà đã xây dựng trên đất nên ông H không trả lại được vì phải đập nhà, ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ ngôi nhà.

Sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ các thửa đất, căn cứ vào Sơ đồ đo vẽ ngày 05/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền, ông H xác định diện tích đất lấn chiếm là 1,3m² thuộc một phần thửa 184 tờ bản đồ số 134 tọa

lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông H đề nghị được sử dụng phần đất đang tranh chấp và ông H sẽ bồi thường cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng. Nếu nguyên đơn đòi đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đất này là cha mẹ cho riêng ông H, tuy nhiên vợ ông H là bà Nguyễn Thị Bé Q có bỏ tiền ra để hai vợ chồng ông H xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé Q, đại diện cho bà Q là ông Nguyễn Quang H trình bày:

Bà Q đồng ý với phần trình bày của ông H và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định về tố tụng.

Về nội dung vụ án: ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 1,3m² thuộc một phần thửa số 184 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tại phiên tòa các đương sự đều đồng ý với Sơ đồ đo vẽ ngày 04/5/2019 xác định diện tích đất đang tranh chấp 1,3m² thuộc một phần thửa số 184 của ông P, bà V, trên đất vợ chồng ông H, bà Q đã xây dựng nhà kiên cố vào năm 2016, khi xây dựng ông H không biết xây lấn đất và gia đình nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà Q phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng sẽ phá vỡ kết cấu và tính năng sử dụng của ngôi nhà nên để ông H sử dụng phần đất đang tranh chấp và hoàn trả giá trị tài sản cho nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa ông Hải tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn 10.000.000đồng, mức bồi thường này cao hơn giá của Hội đồng định giá đưa ra nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V với bị đơn ông Nguyễn Quang H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 27/8/2013, vợ chồng ông P, bà V được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP759548 với diện tích 44,8m² thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 134 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Thửa đất nằm liền kề với thửa đất số 237 của ông

Nguyễn Quang H. Khi ông P, bà V tiến hành đo đạc lại đất thì mới biết ông H đã xây nhà lấn qua đất của ông P, bà V. Nay ông P, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng và trả lại quyền sử dụng diện tích đất là $1,3m^2$ thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông P, bà V (Theo sơ đồ đo vẽ ngày 4/5/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy, diện tích đất $44,8m^2$ thửa số 184 tờ bản đồ số 134 tọa lạc tại thị trấn L.Đ, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/2013 cho vợ chồng ông P, bà V.

Quá trình ông P, bà V kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến gì. Trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay cũng không ai có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Long Điền đối với thửa đất số 184.

Khi phát hiện ra ông H, bà Q xây nhà lấn qua phần đất của mình theo sơ đồ đo vẽ ngày 13/11/2017 với tổng diện tích $2m^2$, ông P, bà V có yêu cầu ông H, bà Q tháo dỡ. Ngày 23/9/2018 ông H, bà Q đã trả lại phần đất lấn phía trước, còn phía sau do nhà đã xây dựng trên đất nên ông H, bà Q không trả lại được vì phải đập nhà, ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ ngôi nhà.

Căn cứ vào sơ đồ vị trí ngày 04/5/2019 do Tòa án yêu cầu đo vẽ có sự chỉ ranh của cả hai bên đương sự thì diện tích đất của P, và V bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P, và V được cấp là $1,3m^2$ thuộc thửa số 184. Diện tích đất này hiện nay do ông Nguyễn Quang H là chủ sử dụng thửa đất số 237 liên kề đang sử dụng, ông H, bà Q đã xây nhà kiên cố trên đất và ông H, bà Q cũng thừa nhận điều đó. Thửa đất số 237 của ông Nguyễn Quang H vẫn có đủ diện tích $107,4m^2$ đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H được cấp.

Hiện nay nguyên đơn ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V có yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải tháo dỡ nhà xây dựng và trả lại quyền sử dụng diện tích đất $1,3m^2$ thuộc thửa số 184 cho ông P, bà V là có căn cứ, tuy nhiên ông H đã xây nhà kiên cố trên đất, việc tháo dỡ phần nhà xây dựng sẽ phá vỡ kết cấu và tính năng sử dụng của ngôi nhà nên giao cho ông H được sử dụng phần đất và hoàn lại giá trị đất là phù hợp. Tại phiên tòa ông H tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn 10.000.000 đồng, mức bồi thường này cao hơn giá của Hội đồng định giá đưa ra nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Chi phí đo vẽ, định giá tổng cộng là 2.544.162 đồng ông H, bà Q phải chịu toàn bộ.

Do yêu cầu khởi kiện của ông P, bà V được chấp nhận nên ông H, bà Q phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V đối với ông Nguyễn Quang H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q được quyền sử dụng diện tích đất 1,3m² thuộc thửa số 184 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn L.H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông H, bà Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

(Vị trí đất theo sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền lập ngày 04/5/2019 kèm theo bản án).

- Ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải trả cho ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V số tiền 10.000.000đồng.

2. Về chi phí đo vẽ, định giá: tổng cộng là 2.544.162đồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải chịu toàn bộ. Do ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí đo vẽ, định giá, do đó ông H, bà Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P, bà V tổng số tiền chi phí đo vẽ, định giá là 2.544.162đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi tính trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí dân sự có giá ngạch: ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Bé Q phải nộp 500.000đồng (Năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Văn P, bà Nghiêm Thị V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004357 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 24/6/2019, các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn này tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BRVT,
- VKSND H.Long Điền,
- THA. H. Long Điền,
- Dương sự,
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thu Phương