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: 02/2021/DS-ST
Ngày: 07-01-2021
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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Ánh Nguyệt
Bà Nguyễn Thị Thương

-Thư ký phiên toà: 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 Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày 07-01-2021 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 58/2020/TLST-DS ngày 28/5/2020 về tranh chấp "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2020/QĐXXST-DS ngày 07/12/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh B. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Ngô Thị M sinh năm 1960, địa chỉ khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh B. (Văn bản ủy quyền số 928, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2020 của Văn phòng công chứng Lam Sơn).(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải có sở, bản khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và diễn biến tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Tại phần Quyết định của Bản án số 36/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân

tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ghi nhận như sau: "Công nhận bà Phạm Thị N được quyền sử dụng diện tích 531,1 m^2. Bà Phạm Thị N có nhu cầu sử dụng thì kê khai đăng ký"; "Đối với diện tích 90,2 m^2 là một phần đất thuộc thửa 483 tờ bản đồ 06 thị trấn Đất Đỏ, ông D bà L đang sử dụng, ông D bà L có nhu cầu sử dụng thì kê khai đăng ký". Diện tích đất 531,1 m^2 mà Tòa án Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu công nhận trong bản án (nay tranh chấp) là tài sản riêng của bà N, không liên quan gì đến chồng bà N, nguồn gốc đất từ cha mẹ bà N cho riêng bà N, do đó bà N yêu cầu Tòa án không triệu tập chồng bà N.

Bản án Tòa án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử đã có hiệu lực pháp luật. Nay ông D đã chết, bà L sử dụng đất có lấn chiếm đất của bà N để sử dụng, tại đơn khởi kiện bà N cho rằng bà L lấn đất của bà N là ngang 4,5m dài 6,5m, tổng cộng là 92 m^2, bà N yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ phần công trình phụ nhà vệ sinh trả lại đất cho bà N.

Qua đo đạc lại đất tranh chấp với sự chỉ ranh của bà N, xác định lại diện tích đất bà L lấn chiếm của bà N là chiều ngang 3,59m, chiều dài 15,06 m và phần đất phía sau công trình phụ (Tổng diện tích đất bên hông và phía sau là 62,2 m^2) và phần đất bà N xây thêm phần công trình phụ nhà vệ sinh.

Tại phiên hòa giải ngày 03/12/2020 và tại phiên tòa hôm nay, bà N yêu cầu bà L phải trả cho bà N diện tích phía bên hông nhà bà L lấn chiếm là ngang 3,59m, dài 15,06m và phần đất phía sau công trình phụ (Tổng diện tích đất bên hông và phía sau là 62,2 m^2) và bà N đồng ý cho bà L phần đất từ ranh phía sau nhà bà L trở xuống là 2m, tức là bà L phải cắt công trình phụ nhà vệ sinh lại chỉ còn 02 mét, phần còn lại phải tháo dỡ trả đất cho bà N là 5 m^2, (Theo như sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập). Về giá trị quyền sử dụng đất bà N thống nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị M trình bày*: Bà L được công nhận diện tích là 90,2 m^2, qua đo đạc thực tế còn lại là 89 m^2 (Diện tích giảm do làm đường). Nhà của bà L là nhà tình thương được Nhà nước xây năm 2002 có diện tích bao nhiêu thì bà L không nhớ. Sau này bà L xây thêm công trình phụ phía sau bằng gạch trên đất của bà N. Ông D đã chết. Hiện nay bà L đang ở trên nhà đất. Bà L đồng ý trả lại cho bà N phần diện tích đất bên hông là ngang 3,59, dài hết đất. Riêng công trình phụ bà L xây dựng và phần đất phía sau công trình phụ thì bà L xin được sử dụng, bà L không đồng ý trả phần đất này. Về giá trị quyền sử dụng đất bà L thống nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại.

-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 BLTTDS.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà 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:*

Tại Bản án số 36/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã công nhận bà Phạm Thị N được quyền sử dụng diện tích 531,1 m^2 đất có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp căn nhà của ông D và thửa đất 976 của ông Th rộng 14,35m + 9,94 m, phía Tây Nam ở tọa độ 1,2 có chiều rộng 10,77m; phía Đông Nam giáp đường nhựa dài từ nhà ông D đến tọa độ 2 là 39,24m; phía Tây Nam giáp đất ông Ng dài 30,9m + 11,07m. Bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 90,2 m^2 là một phần đất thuộc thửa 483 tờ bản đồ 06 thị trấn Đất Đỏ mà ông D bà L đang sử dụng có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp thửa đất 976 của ông Th dài 14,35m; phía Tây Nam giáp phần còn lại của thửa 483 công nhận cho bà N có chiều dài 11,95m; phía Đông Nam giáp đường nhựa rộng 7,32m; phía Tây Nam giáp đất ông Ng rộng 6,76m thì ông D bà L tiếp tục sử dụng. Nếu ông D bà L có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải kê khai, đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà L, theo sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 23/12/2020 đất có diện tích là 62,2m^2 và một phần đất có công trình phụ trên đất có diện tích là 5 m^2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Tại Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/1000 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 11/12/2015 đã xác định rõ phần đất của bà L ông D là 90,2m^2, qua đo đạc thực tế diện tích này còn lại là 89m^2. Bà M đại diện theo ủy

quyền của bà L thừa nhận là bà L đang sử dụng lấn qua phần đất của bà N là chiều ngang 3,59, dài 15,06 m và phần đất phía sau công trình phụ (Tổng diện tích cho hai phần này là 62,2 m^2) và bà L đã xây công trình phụ nhà vệ sinh trên đất của bà N. Bà N đồng ý cho bà L phần đất từ ranh phía sau nhà bà L trở xuống là 02 m, tức là bà L phải cắt công trình phụ lại chỉ còn 02 m, phần còn lại phải tháo dỡ ra trả đất cho bà N là 5m2, đồng thời yêu cầu bà L phải trả cho bà N diện tích phía bên hông nhà bà L lấn chiếm là ngang 3,59, dài 15, 06 m và phần đất phía sau công trình phụ (Tổng diện tích đất cho hai phần này là 62,2 m^2).

Phần đất phía bên hông nhà bà L và phần đất phía sau công trình phụ nhà vệ sinh bà L đang lấn chiếm của bà N có diện tích là 62,2 m^2, phần đất này bà L đang rào lưới B40.

Đối với phần công trình phụ nhà vệ sinh, ghi nhận việc bà N cho bà L phần đất từ ranh phía sau nhà bà L trở xuống là 02 m, phần còn lại bà N buộc bà L phải tháo dỡ trả lại cho bà N là 5 m^2.

Xét thấy bà N và bà L đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên phần đất bà N, bà L đang sử dụng đều đã được giải quyết bằng bản án số 36/2017/DS-PT ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận, nên buộc bà L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại cho bà N diện tích đất ngang 3,59, dài 15, 06 m và phần đất phía sau công trình phụ (Tổng diện tích đất cho hai phần này là 62,2 m^2) và tháo dỡ phần đất đã xây dựng công trình phụ nhà vệ sinh là 5m^2.

[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 3.000.000đ gồm chi phí đo đạc là 1.536.000đ, chi phí thẩm định, định giá là 1.464.000đ, số tiền này bà N đã tạm ứng. Yêu cầu của bà N được chấp nhận nên bà N không phải chịu chi phí tố tụng. Buộc bà L có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà N số tiền chi phí tố tụng là 3.000.000đ.

[5].*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Về án phí: Bà L phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị tài sản tranh chấp, theo biên bản định giá ngày 05/11/2020, 1m2 đất có giá là 2.800.000đ x (62,2m2 + 5 m2) = 188.160.000đ, bà L phải chịu án phí 5% x 188.160.000đ = 9.408.000đ.

[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, 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 Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1-/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N, về việc yêu cầu bà Ngô Thị L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, đập bỏ hoặc di dời tất cả các trụ btông, giao trả lại diện tích đất 62,2m^2 và tháo dỡ phần công trình phụ nhà vệ sinh có diện tích là 05 m^2, giao trả lại 05 m^2 đất thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Buộc bà Ngô Thị L phải tháo dỡ hoặc di dời hàng rào lưới B40, đập bỏ hoặc di dời tất cả các trụ btông giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích đất 62,2m^2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Buộc bà Ngô Thị L phải tháo dỡ hoặc đập bỏ phần công trình phụ nhà vệ sinh có diện tích là 05 m^2, giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích đất 05 m^2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

(Theo bản vẽ sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 23/12/2020).

Trường hợp bà Ngô Thị L không tự nguyện thi hành thì bà Phạm Thị N 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 hàng rào lưới B40, đập bỏ tất cả các trụ btông giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích đất 62,2m^2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; đập bỏ phần công trình phụ nhà vệ sinh có diện tích là 05 m2, giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích đất 05 m2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N được quyền sử dụng phần diện tích đất 62, 2m^2 và phần đất 05 m^2 thuộc thửa đất số 483 tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, được quyền kê khai đăng ký, nếu có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N có quyền yêu cầu cơ quan

chuyên môn cắm móc lại tọa độ vị trí đất theo bản vẽ để thi hành việc giao nhận đất theo Bản án.

2-/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị L phải thanh toán lại cho bà Phạm Thị N số tiền chi phí tố tụng đã tạm ứng là 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3-/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị L phải chịu 9.408.000 đồng (Chín triệu bốn trăm linh tám ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/01/2021), 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 được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hánh 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;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu