

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚ MỸ
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 09– 01– 2020
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đình Hoàng
2. Ông Nguyễn Ngọc Ân
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Thư ký tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 01 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 26 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thanh M , sinh năm 1979 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ Z, khu phố Y, phường X, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M : Ông Huỳnh Ngọc H –
Luật sư văn phòng Luật sư Huỳnh Ngọc H thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Phạm Thị H , sinh năm 1986 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ L, khu phố V, phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị I, sinh năm 1981 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ Z, khu phố Y, phường X, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ L, khu phố V, phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1947 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ P, khu phố V, phường S, thị xã U, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Bà Phạm Thị R, sinh năm 1960 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ K, Ấp G, xã O, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1966 (Có mặt)
Địa chỉ: Tổ L, khu phố V, phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Trần Thanh M trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị I là chủ sử dụng đất của thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố V, phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất có diện tích 102m² (5m x 20m), trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 52m² đất trồng cây lâu năm. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh M và bà Nguyễn Thị I vào ngày 29/6/2017 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 720792.

Đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường >4m;

Phía Nam giáp thửa 2224 và thửa 1364;

Phía Đông giáp thửa 2022;

Phía Tây giáp thửa 516.

Nguồn gốc của thửa đất trên: Ngày 27/4/2017 ông và vợ là bà Nguyễn Thị I có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị R thửa đất trên với giá 350.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông có đi nhận đất trên thực tế, có đo lại diện tích đất, khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất thực địa và diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trùng khớp với nhau.

Vào khoảng cuối năm 2017 ông chuẩn bị xây nhà trên thửa đất này thì bà Phạm Thị H đứng ra tranh chấp cho rằng vợ chồng ông đã lấn chiếm 02m chiều ngang giáp ranh với đất của bà H. Đến nay bà H đã cắm mốc từ nhà bà H kéo sang thửa đất của ông là 02m chiều ngang kéo dài hết đất. Như vậy hiện nay thửa đất của ông đang bị thiếu 40m² do bà H lấn chiếm.

Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H di dời cột mốc trả lại cho gia đình ông với diện tích đất 40m² mà gia đình bà H đang lấn chiếm đất thuộc thửa số 1678, tờ bản đồ số 23 đất tọa lạc tại phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn – Phạm Thị H trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M , bà không đồng ý, bà không có lần chiếm đất của ông M .

Bà H là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 516, tờ bản đồ số 23, diện tích 185m², tọa lạc tại tổ 18, khu phố V, phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 140m².

Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà Ng và ông Q;

Phía Tây giáp thửa 1678;

Phía Nam giáp thửa 573;

Phía Bắc giáp đường đất.

Nguồn gốc thửa đất: Vào năm 2008 bà Trịnh Thị B đã tặng cho bà H nhà đất trên. Sau khi làm thủ tục tặng cho bà H đã được UBND thị xã U công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/2008 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961419. Ngôi nhà được xây dựng vào năm 2000 trước khi được Nhà nước cấp chủ quyền lần đầu.

Khi làm chủ quyền đất được tặng cho vợ chồng bà đã làm đủ thủ tục, khi đó có cán bộ địa chính xuống xác nhận cọc xi măng.

Nguồn gốc của thửa đất số 516, tờ bản đồ số 23 là do bà B mẹ của bà nhận chuyển nhượng từ ông Tr, hiện ông Tr đã mất. Khi nhận chuyển nhượng đất có chiều ngang giáp đường dài khoảng 17; chiều dài 20m. Năm 2006 mẹ bà có làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Ng khoảng 160m² đất.

Từ khi được bà B tặng cho vào năm 2008, bà sử dụng ổn định phần đất trên ổn định; ngoài ngôi nhà cấp 4 thì gia đình bà còn chừa lại 2m ngang đất để trồng cây thuốc, rau.

Vợ chồng bà không tranh chấp với ai cho đến cuối năm 2017 thì phát sinh về ranh giới đất với vợ chồng ông M , bà I là người nhận chuyển nhượng thửa 1678 sau này.

Nay ông Trần Thanh M cho rằng vợ chồng bà lấn chiếm 02m chiều ngang giáp với thửa đất 1678 của ông M là không có căn cứ. Vì khi ông M nhận chuyển nhượng thửa đất 1678 không đến hỏi gia đình bà để xác nhận ranh giới đất.

Ranh mốc đất nhà bà với thửa 1678 lúc trước có cột xi măng để xác định, tuy nhiên nay cột xi măng đã bị nhỏ mất. Nay vợ chồng bà đã tự dựng lại hàng cột trên mốc cột xi măng ban đầu.

Vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M .

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị I trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Trần Thanh M , bà yêu cầu vợ chồng bà H phải trả lại 02m ngang đất tiếp giáp giữa thửa 516 với thửa 1678 cho gia đình bà khoảng 40m².

2. Ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ông thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà H, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và bà I vì gia đình ông không lấn đất của ai, từ khi bà H được tặng cho đất, gia đình ông đã sử dụng ổn định lâu dài, từ trước cho đến nay.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa những người làm chứng trình bày:

1. Bà Phạm Thị R trình bày: Bà là chủ trước đây của thửa 1678, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có nguồn gốc là bà nhận tặng cho từ bà Cao Thị Ch. Bà Ch sử dụng ổn định đất này từ năm 1975 cho đến năm 2011 thì bà Ch tặng cho bà. Từ khi được tặng cho đất bà đã đến cơ quan Nhà nước để làm thủ tục cấp giấy, trong quá trình sử dụng không tranh chấp với ai, đất này có ranh giới rõ ràng, khi làm thủ tục tách, cấp giấy cho thửa 1678 có bà Trịnh Thị B là chủ sử dụng trước đây của thửa 516 ký giáp ranh.

Đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường >4m;

Phía Nam giáp thửa 2224 và thửa 1364;

Phía Đông giáp thửa 2022;

Phía Tây giáp thửa 516.

Khi chuyển nhận thửa đất trên cho vợ chồng ông M bà đã chỉ ranh, giao đủ đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng thửa 1678, tờ bản đồ số 23 cho vợ chồng ông M là đúng quy định của pháp luật. Trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, thửa đất 1678, tờ bản đồ số 23 không có tranh chấp ranh với thửa 516. Bà không biết lý do gì gia đình bà H tranh chấp ranh với gia đình ông M. Khi gia đình bà làm thủ tục tách thửa 1678 từ thửa 517 tờ bản đồ số 23 có bà Trịnh Thị B ký giáp ranh các hộ liền kề để thửa nhận ranh giới đất.

Vì thửa đất 1678, tờ bản đồ số 23 bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông M không tranh chấp với ai và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông M nên qua yêu cầu khởi kiện của ông M bà xác định không liên quan.

2. Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông là chủ trước đây của thửa đất số 516, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố Mỹ Thạnh, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất này là đất do khai phá từ năm 1975, ông canh tác ổn định thửa đất này trước khi chuyển nhượng cho ông Cao Văn Tr là anh của bà Cao Thị Ch. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được Nhà nước cấp chủ quyền vì chưa có chính sách.

Khi ông chuyển nhượng cho ông Tr thì đất có diện tích chiều dài là 20m chiều ngang giáp đường là 15m. Lúc ông chuyển nhượng cho ông Tr thì có làm hàng rào khoanh lại, đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông ba D, phía tây giáp đất bà Ch, phía sau đất giáp đất ông E và phía trước đất giáp đường đất. Sau này ông được biết ông Tr đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Trịnh Thị B.

Hiện ông Tr đã mất. Do đó ông chỉ biết đất ông chuyển nhượng cho ông Tr có chiều dài hết đất là 20m và chiều ngang giáp mặt tiền đường là 15m.

Vì ông đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Tr và ông Tr đã chuyển nhượng cho bà B nên ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông M .

3. Bà *Trịnh Thị B* trình bày: Thửa đất 516 tờ bản đồ số 23 tọa lạc phường S trước đây là của bà, bà nhận chuyển nhượng từ ông Tr vào khoảng năm 1992, hiện nay ông Tr đã mất. Bà không biết chủ trước của thửa đất 516 ông Tr chuyển nhượng cho bà là ai.

Khi ông Tr chuyển nhượng đất trên cho bà có lập giấy viết tay, có người làm chứng. Khi chuyển nhượng đất ông Tr có dẫn bà ra đất, chỉ ranh mốc cụ thể, thời điểm này chỉ rào đất lại bằng hàng dâm bụt không có cột mốc bằng bê tông và cũng không có đo vẽ lại, bà do không hiểu biết nhiều về quy định đất đai nên cũng không có yêu cầu đo lại đất.

Thửa đất số 516, tờ bản đồ số 23, đất có diện tích là 345m², đất có chiều ngang giáp đường khoảng 17m; chiều dài hết đất là 20m tọa lạc tại phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Thửa đất này có tứ cận: Phía tây trái đất giáp đất bà Cao Thị Ch; phía phải đất giáp đất ông T1; phía trước đất giáp đường đất; phía sau đất giáp đất ông B. Nguồn tiền để mua đất là tài sản riêng của bà vì chồng bà đã mất.

Bà sử dụng ổn định thửa đất trên đến năm 2001 thì được Nhà nước cấp chủ quyền đất. Khi cấp giấy cơ quan có thẩm quyền có đến xác minh, đo đạc lại diện tích đất đúng với tờ khai cấp giấy. Mọi tài liệu đều phù hợp nên bà mới được Nhà nước cấp chủ quyền cho thửa đất trên. Khi cấp giấy thì nhà nước có đo lại nhưng không có ký giáp ranh.

Trong quá trình sử dụng bà không tranh chấp với ai. Vì khó khăn nên vào khoảng năm 2001 bà có bán giấy tay một phần thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị Ng diện tích 160m² đất. Đến ngày 21 tháng 3 năm 2007 bà làm thủ tục tách thửa đất 516 thêm một thửa mới có diện tích 160m²; chiều ngang đất giáp đường là 8m, chiều dài hết đất là 20m để tiện làm hồ sơ sang nhượng cho ông Q và bà Ng.

Đến năm 2008 bà làm thủ tục tặng cho con gái bà là Phạm Thị H phần đất còn lại của thửa 516 tờ bản đồ số 23 diện tích là 185m² chiều ngang đất giáp đường là 9m, chiều dài hết đất là 20m. Khi làm thủ tục tặng cho đất bà đã làm đúng quy định nên Nhà nước mới cấp chủ quyền của thửa đất trên cho con gái bà là Phạm Thị H . Khi tặng cho đất thì đất này có cột mốc, ranh giới đất rõ ràng.

Trên phần đất tặng cho bà H đã có sẵn một ngôi nhà cấp 4 được xây dựng từ năm 2000.

Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Về cơ bản Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng dân sự, cụ thể: thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng

thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên vụ án còn kéo dài so với thời hạn luật định.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận thấy:

Về nguồn gốc đất thửa 516 trước đây khi được cấp giấy lần đầu do quy định của Nhà nước bấy giờ cấp giấy trên hồ sơ kê khai, không đồ vẽ đất thực tế. Mà vào năm 2006 bà Cao Thị Ch làm thủ tục tách thửa 1678 từ thửa 517 có bà Trịnh Thị B là chủ sở hữu trước đây của thửa 516 ký giáp ranh thửa nhận ranh đất với thửa 1678. Mãi đến năm 2008 bà B mới làm thủ tục tặng cho bà Phạm Thị H là bị đơn của vụ án. Trong quá trình làm việc và Huyện và bà H đề thừa nhận bà sử dụng ổn định thửa 516 từ trước đến nay không tranh chấp với ai. Từ những lời khai trên bà H, bà B đã thừa nhận việc ký giáp ranh thửa nhận ranh đất các hộ liền kề của thửa 1678 với thửa 516 tờ bản đồ số 23 vào năm 2006 cho đến nay.

Qua toàn bộ hồ sơ vụ án, sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp đại diện Viện kiểm sát thấy rằng đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M. Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Trần Thanh M, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Bị đơn bà Phạm Thị H có địa chỉ tại thị xã Phú Mỹ; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thị xã Phú Mỹ, nay có tranh chấp nên xác định đây là vụ án dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét về bản vẽ áp dụng: Theo sơ đồ vị trí được lập ngày 24/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì không thể hiện rõ được ranh đất thực tế theo bản đồ địa chính năm 1997 và năm 2015. Đối chiếu với sơ đồ đo vẽ ngày ngày 22/8/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện rõ ràng hơn về việc sử dụng ranh thực tế và hiện trạng đất các đương sự đang sử dụng và có tham khảo bản đồ địa chính tại phường S năm 2010. Về mặt tọa độ các điểm tranh chấp, tọa độ các điểm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện trên hai sơ đồ đo vẽ của hai cơ quan tương đối trùng khớp với nhau.

Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng sơ đồ đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 22/8/2018 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xác định đối tượng tranh chấp là: Quyền sử dụng đất ký hiệu là lô B có diện tích là 39.6 m² theo sơ đồ Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường

lập ngày 22/8/2018; giá trị đất theo giá thị trường là 8.000.000 đồng/m². Tài sản có trên đất: một cây Lêkima loại B có giá 119.000 đồng/cây và một cây ổi loại C có giá là 250.000 đồng/cây. Do cầu Lêkima và cây ổi không phải là tài sản của của bà H nên ông không tranh chấp chỉ yêu cầu ông yêu cầu bà H di dời. (Giá đất và giá cây dựa trên biên bản định giá tài sản lập ngày 16/8/2019 của Hội đồng định giá)

[3.2] Xét yêu cầu của ông Trần Thanh M yêu cầu bà Phạm Thị H trả lại phần diện tích đất tranh chấp thì thấy:

[3.2.1] Xét về diện tích đất ông Trần Thanh M được cấp:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thanh M và bà Nguyễn Thị I với bà Phạm Thị R lập ngày 27/04/2017 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 720792 ngày 29/6/2017 của UBND huyện Tân Thành thì: Ông Trần Thanh M và bà Nguyễn Thị I là người được quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích 102 m² thuộc thửa số 1678, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã S huyện Tân Thành (nay là phường S, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Do đặc thực tế, phần đất của ông M đang sử dụng hiện nay của 1678, tờ bản đồ số 23 là 100.5 m² nhưng tranh chấp với phần đất của bà Phạm Thị H là 39.6m² đất.

[3.2.2] Xét về diện tích đất của bà Phạm Thị H được cấp:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 809239 ngày 01/03/2001 của UBND huyện Tân Thành thì: Bà Trịnh Thị B được quyền sử dụng hợp pháp 345 m² thuộc thửa số 516, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; sau đó bà Trịnh Thị B tách ra diện tích đất 160 m² (thửa 1171) chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Trịnh Thị Ng. Như vậy, diện tích đất còn lại của thửa 516, tờ bản đồ số 23 được nhà nước công nhận sau khi trừ đi diện tích chuyển nhượng của bà B chuyển nhượng là 185 m². Vào năm 2008 bà Trịnh Thị B tặng cho bà Phạm Thị H phần đất trên và được Nhà nước công nhận.

Do đặc thực tế, toàn bộ diện tích đất của thửa 516, tờ bản đồ số 23 bà Phạm Thị H chỉ ranh đang sử dụng hiện nay là: 187.9 m², (trong đó đã bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 39.6 m²); dư 2.9 m² so với diện tích đất được cấp giấy.

[3.2.3] Xét về ranh giới thửa đất 1678 tờ bản đồ số 23 của gia đình ông Trần Thanh M và thửa đất 516 tờ bản đồ số 23 của bà Phạm Thị H :

Căn cứ vào lời khai của người làm chứng – bà Phạm Thị R, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trịnh Thị B và tại biên bản xác minh đo đạc tách thửa ngày 18/10/2006 tại thực tế tại xã Mỹ Xuân, tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019 của bà R, biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2019 của bà B và những tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ thì thấy:

Thứ nhất, ranh giới đất giữa thửa 1678 tờ bản đồ số 23 của bà Cao Thị Ch trước khi tặng cho bà Phạm Thị R và bà R chuyển nhượng cho ông Trần Thanh M với ranh giới thửa đất số 516, tờ bản đồ số 23 của bà Trịnh Thị B trước khi bà B

chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q, bà Trịnh Thị Ng và làm thủ tục tặng cho bà Phạm Thị H đã được các bên ký giáp ranh thừa nhận ranh giới đất giữa các hộ liền kề từ ngày 18/10/2006 khi bà Ch làm thủ tục tách thửa 1678 từ thửa 517. Trong đó bà Trịnh Thị B đã ký vào biên bản xác minh đo đạc tách thửa cam kết không tranh chấp và khiếu nại về sau.

Thứ hai, thời điểm này trước khi bà B làm thủ tục tách thửa 1171 từ thửa 516 để chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q, bà Trịnh Thị Ng và cũng trước khi bà làm thủ tục tặng cho bà H thửa đất 516, tờ bản đồ số 23 được Nhà nước công nhận Quyền sử dụng đất cho bà H vào ngày 04/9/2008.

Thứ ba, theo xác nhận của ông Nguyễn Văn Đ thì thửa 516 trước đây là do ông khai phá, ông đã chuyển nhượng cho ông Tr là anh hoặc em của bà Cao Thị Ch phần đất ngang giáp đường đất là 15m; dài hết đất là 20m; ông Tr sau này chuyển nhượng cho bà B. Trong quá trình làm việc tại tòa bà B thừa nhận, bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr, khi nhận chuyển nhượng không đo đạc lại nhưng sau này cấp sổ bà có đo đạc lại là 345m² và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Đồng thời bà B và bà H đều thừa nhận bà B sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai đến năm 2008 bà tặng cho lại bà H; bà H cũng thừa nhận bà sử dụng ổn định phần đất bà B tặng cho vào năm 2008 cho đến năm 2017 mới tranh chấp với chủ sau này của thửa đất 1678, tờ bản đồ số 23 là ông Trần Thanh M .

Thứ tư, theo thừa nhận của bà H, ông T trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông bà đều thừa nhận hàng cột bê tông trên phần đất tranh chấp là do ông bà tự cắm lại dựa trên mốc địa chính ban đầu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị H . Buộc bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ di dời hàng đá chẻ, hàng cột bê tông, 01 cây Lêkima và 01 cây Ổi trên phần đất đã lấn chiếm của ông M có diện tích là 39.6m² đất thuộc thửa 1678, tờ bản đồ số 23 gồm các điểm từ 3-4-8-9-10 theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/8/2018.

[4] Về chi phí tố tụng hết: 16.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên bà H phải nộp là hoàn toàn phù hợp. Trước đây ông Trần Thanh M đã nộp 10.000.000 đồng, bà Phạm Thị H đã nộp 6.000.000 đồng. Do đó bà H phải thanh toán lại cho ông M 10.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông M được Tòa án chấp nhận, mức án phí được tính như sau: (39.6 m² x 8.000.000 đồng/m²) x 5% = 15.840.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Trần Thanh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh M về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị H .

2. Buộc bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm giao trả lại phần đất đã lấn chiếm được ký hiệu là lô B gồm các điểm từ 3-4-8-9-10 theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/8/2018 có diện tích là 39.6 m² thuộc thửa 1678, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường S, thị xã U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Phạm Thị H có trách nhiệm di dời hàng đá chẻ và cột bê tông, 01 cây Lê kima và 01 cây Ôi trên phần diện tích 39.6m² thuộc thửa số 1678, tờ bản đồ số 23 gồm các điểm từ 3-4-8-9-10 theo sơ đồ đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/8/2018.

3. Về chi phí tố tụng: Hết 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên bà Phạm Thị H phải nộp số tiền này. Ông Trần Thanh M đã nộp tạm ứng cho Tòa án 10.000.000 đồng, bà Phạm Thị H đã nộp tạm ứng cho Tòa án 6.000.000 đồng. Do đó bà H có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông M 10.000.000 đồng đã nộp tạm ứng cho Tòa án trước đây.

4. Về án phí: Bà Phạm Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.840.000 đồng (Mười lăm triệu, tám trăm, bốn mươi nghìn đồng). Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trần Thanh M là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008841 ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt tại phiên tòa cũng 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

6. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/8/2018; sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 24/7/2019).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- VKS nhân dân thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Hồng Thái

