TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THÀNH** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số: 43/2017/DS-ST Ngày: 08-9-2017 V/v "Tranh chấp QSD đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Ân
Ông Đinh Công Trường

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Huỳnh Thanh Trà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2013/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2013 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2017/QĐXX-ST ngày 21 tháng 7 năm 2017; Thông báo mở lại phiên tòa số 10/2017/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Lệ H, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 11, ấp Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bà Phạm Thị Ánh H1, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 11, ấp Thị Vải, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ H trình bày:

Trước đây toàn bộ diện tích đất 1.111m^2 trong đó có 300m^2 thổ cư, thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Lê Kim H.

Ngày 15/11/2002, vợ chồng ông N đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích trên cho vợ chồng bà Phạm Thị Lệ H và ông Nguyễn Văn T. Đến ngày 14/4/2003, vợ chồng bà Hoa đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 502956.

Khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên được bao bọc bởi hàng rào kẽm gai và có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quang T;

+ Phía Nam giáp đường M

+ Phía Đông giáp thửa 531 (thửa mới 2807);

+ Phía Tây giáp thửa 569 (thửa mới 2913) và thửa 543;

Từ khi vợ chồng bà H được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì vợ chồng bà H vẫn chưa sử dụng đến phần đất giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang T. Mặc dù, trước đây Nhà nước có chủ trương thu hồi một phần đất của vợ chồng bà H để làm đường nhưng thực tế hiện nay vẫn chưa thực hiện nên diện tích đất của vợ chồng bà H vẫn không có gì thay đổi.

Đến tháng 8/2011, vợ chồng bà H phát hiện thấy ông Nguyễn Quang T đã tự ý tháo dỡ và di dời hàng rào trước đây giữa hai thửa đất số 532 và 956 đến sát ranh móng đá nằm trên đất của bà H với chiều dài 14m, diện tích lấn chiếm 336m^2.

Do đó, tại đơn khởi kiện ngày 24/12/2012 bà Hoa đã yêu cầu ông Nguyễn Quang T phải trả lại cho bà H diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 956 tính từ ranh móng đá trở vào đất của ông T là 336m^2.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà H đã thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Theo đó, bà H yêu cầu ông T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 956 là 159m^2 tính từ ranh đất do ông T chỉ tại sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017.

Bà H đồng ý với kết quả định giá ngày 10/11/2016.

Bà H không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Văn N và bà Lê Kim H.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quang T trình bày:

Diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 532, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại xã M, huyện T trước đây có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn A và bà Hà Thị N. Đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp đất ông Trần M dài 20m;

+ Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 20m;

+ Phía Tây giáp đất của Phan Thị L dài 50m;

+ Phía Đông giáp đất của bà Đỗ Thị Mỹ D dài 50m;

Trên đất có ranh sẵn là trụ bê tông đá chẻ, rào bằng kẽm gai do bà N và ông N xây dựng.

Vào ngày 15/6/2000, ông T đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất của thửa 532 từ vợ chồng bà N và khi chuyển nhượng các bên cũng chỉ căn cứ vào diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận trước đây mà không tiến hành đo vẽ lại. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì đến ngày 15/11/2000, vợ chồng ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thửa đất 532 chưa có đường vào nên từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay hộ ông T vẫn chưa khai thác, sử dụng đến thửa đất này.

Sau đó, do bà H có tranh chấp nên cơ quan địa chính của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã về đo đạc lại đất cho các bên. Quá trình đo đạc ông T phát hiện thấy diện tích đất của thửa 532 tính đến trụ bê tông đá chẻ là dư hơn 200m^2 so với diện tích đất 1.000m^2 ông T nhận chuyển nhượng từ bà N, cụ thể chiều ngang 24.5m (dư 4m), dài 58m (dư 8m) nên ông T đồng ý trả cho bà H phần đất dư này nhưng bà H không chấp nhận.

Mặt khác, ông T cho biết trước đây tại phía Bắc của thửa đất 532 ông Trung có tranh chấp với bà Lê Trúc Q và ông Nguyễn Thành N, kết quả là bà Q, ông N phải trả lại cho ông T 05m chiều dài của thửa 532. Do ông T nghĩ 05m chiều dài đó là của đất bà H bị lấn ở phía sau nên đã đồng ý trả lại cho bà H 05m chiều dài đó.

Tuy nhiên, sau đó trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông T phải trả cho bà H 336m^2 đất tính từ ranh móng đá chẻ hay 159m^2 đất tính từ ranh do ông T chỉ tại sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017.

Ông T không có ý kiến gì về kết quả định giá ngày 10/11/2016.

Ông T không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn A và bà Hà Thị N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 thống nhất và đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà H. Ông T1 xác định diện tích đất 1.111m^2 thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà H, do đó yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại diện tích đã lấn chiếm của thửa 956 là 159m^2.

Bà Phạm Thị Ánh H1 trình bày: Bà H1 thống nhất và đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông T. Bà H1 xác định diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 532, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tài sản chung của vợ chồng bà H1, ông T. Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Phạm Thị Lệ H.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

1. Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện các thủ tục tố tụng đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tiến hành đúng các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung giải quyết: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa;

Căn cứ vào Bản sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện T đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành và Biên bản hòa giải ngày 21/07/2017 giữa các đương sự;

Nhận thấy, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H, ông T1 đã bị ông T lấn chiếm là 159m^2. Do đó, có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H;

Căn cứ vào các Điều 105, 107 của Bộ luật dân sự 2003; các Điều 164, 169, 170, 256, 265 của Bộ luật dân sự 2005, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Thành tuyên:

Chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ H. Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Phạm Thị Ánh H1 trả lại cho vợ chồng bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 956 là 159m^2.

3. Về án phí, chi phí đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Thị Ánh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, xác định vụ án trên thuộc loại quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Tân Thành thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung giải quyết:

[2.1] Xét trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Lệ H có thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, việc thay đổi yêu cầu của bà H không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[2.2] Nguồn gốc các thửa đất số 956 và 532 cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã M, huyện T:

Đối với thửa đất số 532 (diện tích 1.000m^2) trước đây có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn A, bà Hà Thị N và đã được chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Thị Ánh H vào năm 2000;

Đối với thửa đất số 956 (diện tích 1.111m^2) trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N, bà Lê Kim H và đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Văn T vào năm 2002;

Toàn bộ các thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hoa:

Nhận thấy, khi vợ chồng bà H, ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 956 từ ông N, bà H và vợ chồng ông T, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 532 từ ông A, bà N thì các bên chỉ căn cứ vào diện tích đất được ghi nhận tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây mà không tiến hành đo vẽ lại. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án bà H và ông T đã có những lời khai mâu thuẫn với nhau về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất nêu trên, thể hiện:

Tại bản sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017 theo sự chỉ ranh của các đương sự thì các thửa đất 956 và 532 có diện tích như sau:

+ Theo sự chỉ ranh của ông T thì phần diện tích đất ông T sử dụng tại thửa 532 (có ký hiệu ABFE) là 1.259m^2 và phần diện tích đất bà H sử dụng tại thửa 956 (có ký hiệu BFGHIKLM) là 952m^2;

+ Theo sự chỉ ranh của bà H thì phần diện tích đất bà H sử dụng tại thửa 956 (có ký hiệu DCGHIKLM) là 1.171m^2 và phần diện tích đất ông T sử dụng tại thửa 532 (có ký hiệu ABCD) là 1.040m^2.

Như vậy, theo sự chỉ ranh của bà H và ông T thì diện tích đất của các thửa 956 và 532 có sự chênh lệch, không phù hợp với ranh theo bản đồ địa chính và cũng không phù hợp với diện tích đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho các bên. Do đó, việc xác định diện tích đất của các thửa theo sự chỉ ranh của bà H, ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Nhận thấy, theo ranh bản đồ địa chính thể hiện tại sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017 thì thực tế thửa đất số 956 (ký hiệu D1CGHIKLM) và thửa đất 532 (ký hiệu ABCD1) lại có diện tích lớn hơn so với diện tích đất của thửa 956 (1.111m^2) và thửa 532 (1.000m^2) mà bà H và vợ chồng ông T đã được công nhận.

Tuy nhiên, căn cứ theo sự chỉ ranh của bà H, ông T và ranh theo bản đồ địa chính thì phần ranh do bà H xác định có một điểm ranh tại cạnh phía Đông Bắc, giáp thửa 2807 mới (ký hiệu C) trùng khớp với ranh theo bản đồ địa chính và diện tích đất của thửa 956 do bà H chỉ là gần phù hợp với diện tích đất 1.111m^2 đã được công nhận cho bà H. Còn theo sự chỉ ranh của ông T thì phần đất của thửa 532 (ký hiệu ABFE) có một phần diện tích tương ứng tại các điểm (ký hiệu D1CFE) là nằm trong thửa đất số 956 và diện tích đất này cũng lớn hơn diện tích đất 159m^2 còn thiếu của thửa 956 do ông T chỉ ranh (ký hiệu BFGHIKLM). Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ông T trong quá trình sử dụng thửa đất 532 đã lấn sang đất của thửa 956 do bà H sử dụng.

Từ những phân tích trên, xét thấy theo ranh bản đồ địa chính thì diện tích đất bị lấn chiếm của thửa 956 đến ranh do ông T chỉ là lớn hơn diện tích đất 159m^2 theo yêu cầu của vợ chồng bà H. Tuy nhiên, vợ chồng bà H chỉ yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại diện tích đất 159m^2 còn thiếu của thửa 956 nên cần chấp nhận và buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Thị Ánh H1 phải trả cho vợ chồng bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất đã lấn chiếm là 159m^2, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 532 dài 24.0m, phía Nam giáp thửa 956 dài 24.3m, phía Đông giáp thửa 2807 dài 7.4m, phía Tây giáp thửa 2912 dài 5.4m (có ký hiệu EE1FF1 tại sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017) thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Quang Tg và bà Phạm Thị Ánh H1 phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Thị Ánh H1 phải chịu trên số tiền tương ứng với phần diện tích đất phải trả 159m^2 là: 60.102.000 đồng x 5% = 3.005.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 170, 203 của Luật đất đai; các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án:

Chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ H;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lệ H đối với ông Nguyễn Quang T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất;

1. Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Phạm Thị Ánh H1 phải trả cho bà Phạm Thị Lệ H, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất đã lấn chiếm là 159m^2, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 532 dài 24.0m, phía Nam giáp thửa 956 dài 24.3m, phía Đông giáp thửa 2807 dài 7.4m, phía Tây giáp thửa 2912 dài 5.4m (có ký hiệu EE1FF1 tại sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/7/2017 kèm theo) thuộc thửa 956, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chi phí đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Quang T và bà Phạm Thị Ánh H1 phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng. Do bà Phạm Thị Lệ H đã nộp số tiền trên nên ông Nguyễn Quang T và bà Phạm Thị Ánh H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Lệ H1 số tiền 3.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang T1 và bà Phạm Thị Ánh H1phải chịu số tiền 3.005.000 đồng (ba triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Phạm Thị Lệ H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 019750 ngày 25/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Minh Nghĩa

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Nghĩa