

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày 11 - 01 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA 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 Nguyễn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Tuyết.

2. Ông Đặng Văn Đê

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2021/QĐST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 06/TB-TA ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phùng Thị Y, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 8, khu phố 7, phường Phước H, thành phố B, tỉnh T(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 42 đường Huỳnh Ngọc H, phường Phước H, thành phố B, tỉnh T(có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 36/25 Lương Văn C, phường 2, thành phố V, tỉnh T (có mặt).

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

3.1 Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 8, khu phố 7, phường Phước H, thành phố B, tỉnh T(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Ông Phạm Văn D, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Trúc H, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: đường số 18, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh T (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 36/25 đường Lương Văn Can, phường 2, thành phố V, tỉnh T(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Phùng Văn L, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường số 18, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh T (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thái H trình bày:

Nguyên đơn bà Phùng Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ phải di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông trả lại cho bà Y diện tích 56m² thuộc một phần thửa số 580, tờ bản đồ 36 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T. Ngoài ra, bà Y không có yêu cầu nào khác.

Cở sở để bà Y khởi kiện: Mẹ của bà Y là bà Huỳnh Thị K được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4387m² (trong đó thửa 182 tờ bản đồ 28 với diện tích 627m² và thửa 46 tờ bản đồ 27 diện tích 3760m²). Ngày 18/10/2010 bà K làm đơn xin tách diện tích 4387m² của thửa 182 thành 04 thửa, trong 04 thửa đó có thửa số 580, tờ bản đồ 36 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T với diện tích 955,8 m² (có 150m² đất thổ cư) bà K tặng cho riêng con gái là Phùng Thị Y vào ngày 20/11/2010. Đến ngày 28/01/2011 bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho nêu trên.

Thửa đất của bà Y giáp ranh với đất của ông Nguyễn Đ, trước đây ranh giới của 02 thửa đất là hàng cây tạp, hàng cây hiện nay không còn. Trước năm 2017, đất của bà Y để cho em trai là ông Phùng Văn L sử dụng, năm 2018 bà Y lấy lại đất để trồng cây ăn trái, làm một cái nhà tạm (nhà chòi) trên thửa đất. Còn đối với phần diện tích đất tranh chấp là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc, chỉ có một số cây chuối do ông Đ trồng. Thời điểm bà Y phát hiện đất của bà bị ông Đ lấn chiếm là lúc bà trực tiếp sử dụng năm 2018. Sau khi phát hiện, bà Y có nói chuyện với ông Đ, tuy nhiên ông Đ cho rằng ông kéo lưới B40 trụ bê tông trên ranh đất cũ do ông L chỉ nhưng bà Y xác định giữa 02 thửa đất trước đây không có một ranh giới cụ thể nào, chỉ là cây tạp. Bản thân ông Đ kéo lưới B40 không có mặt của bà Y để xác định ranh giới. Qua trao đổi, ông Đ không đồng ý trả đất nên bà Y khởi kiện.

Bà Y xác định đây là tài sản được mẹ tặng cho riêng nên không liên quan đến chồng và cũng không liên quan đến ai khác.

Bà Y đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra, không có yêu cầu định giá lại tài sản, đồng ý với sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 23/12/2020. Theo sơ đồ thể hiện đối với các thửa số 367; 202; 62 và thửa số 581 tiếp giáp thửa đất 580 của bà Y Đang sử dụng và chồng lấn sang phần đất của bà Y. Bà Y cam kết sử dụng đúng theo hiện trạng. Trường hợp sau này có tranh chấp thì giải quyết trong một vụ án khác. Đối với diện tích đất 13,6m² thuộc thửa số 585 cấp cho ông Nguyễn Đ nhưng bà Y Đang sử dụng bà Y cam kết chỉ sử dụng đúng ranh đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đồng ý trả lại phần diện tích đất 13,6m² cho ông Đ.

Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Đ trình bày:

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Y. Với những lý do như sau:

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ 36 với diện tích 691,6m² (trong đó có 600m² đất ở). Nguồn gốc diện tích đất là ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn D và bà Trần Thị Trúc H vào ngày 18/5/2011, khi nhận chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chiều ngang 15m tính từ ranh đất của bà Phùng Thị Y chiều dài hết đất. Đến ngày 11/7/2011 sang tên cho ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ758786.

Sau khi biến động sang tên ông Đ thì ông tiến hành làm lại hàng rào lưới B40 trụ bê tông và trồng cây ăn trái. Trước khi ông Đ làm hàng rào ông Đ có hỏi vợ chồng ông D về chủ đất cạnh bên thì được ông D chỉ chủ đất cạnh bên là ông L (lúc này ông Đ không biết đất của bà Y). Ông Đ gọi ông L ra chỉ ranh đất thì ông L nói ranh cũ sao làm vậy nên ông Đ làm hàng rào trên ranh đất cũ mà không đo đạc hay cắm mốc lại. Sau khi được Tòa án cho xem sơ đồ của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp thì ông mới biết diện tích đất 56m² ông Đang sử dụng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y. Còn một phần diện tích đất của ông được cấp hiện nay vợ chồng ông D bà Hà đang sử dụng.

Tại phiên tòa ông Đ đồng ý trả lại diện tích đất 56m² thuộc một phần thửa 580 tờ bản đồ 36 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T cho bà Phùng Thị Y với điều kiện ông Phạm Văn D và bà Trần Thị Trúc H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Đ.

Ông Đ xác định tại thời điểm chuyển nhượng ông chưa lập gia đình, đây là tài sản riêng của ông không liên quan đến người nào khác. Ông Đ không có ý kiến về giá Hội đồng đã định và sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường cung cấp.

Theo lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D, bà Trần Thị Trúc H trình bày:

Thửa đất số 43 tờ bản đồ 36 của ông Đ hiện nằm giáp ranh với diện tích của vợ chồng ông D có nguồn gốc ông D được hưởng thừa kế của ông nội là Phạm Văn Lãi để lại. Năm 2005, các đồng thừa kế của ông Lãi có đơn xin thừa kế quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông D tách diện tích được hưởng thừa kế ra và chuyển nhượng diện tích ngang 15m, dài hết đất cho bà T (lâu quá ông bà không nhớ họ tên, mới nhận tiền cọc chưa làm hợp đồng công chứng), vợ chồng ông D đã nhận tiền, bà T đã nhận đất nhưng thủ tục pháp lý thì chưa hoàn tất. Sau đó bà T chuyển nhượng cho ông Đ toàn bộ diện tích đất trên. Do giữa vợ chồng ông D với bà T chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên khi bà T và ông Đ giao dịch thì vợ chồng ông D đứng ra ký chuyển nhượng trực tiếp với ông Đ. Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D với bà T, giữa bà T với ông Đ đều không đo vẽ mà chỉ thể hiện ngang 15m tính từ ranh đất của bà Y do ông Phùng Văn L chỉ, chiều dài hết đất. Ranh giới đất giữa vợ chồng ông D với ông Đ trước khi chuyển nhượng cho bà T là liền mạch không có gì ngăn cách làm ranh giới. Khi ông Đ nhận chuyển nhượng thì ông Đ rào lưới B40 có trụ bê tông. Hiện nay lưới B40 trụ bê tông chỉ còn lại phía giáp ranh với bà Y, còn phần lưới B40 trụ bê tông phía bên vợ chồng ông D ông Đ gỡ xuống do vợ chồng ông D đã xây tường rào kiên cố. Khi xây tường rào ông Đ biết nhưng không có ý kiến gì. Tường rào này vợ chồng ông D đã xây dựng cách đây khoảng 04 đến 05 năm nay. Từ ngày xây tường rào đến nay không có ai tranh chấp.

Thời điểm vợ chồng ông D chuyển nhượng cho bà T thì ranh giới đất giữa bà Y và bà T là 01 hàng cây tạp dây kẽm gai do mẹ bà Y rào. Căn cứ vào hàng cây tạp và dây kẽm gai đó thì vợ chồng ông D với ông Đ đóng cột mốc kéo ngang 15m về phía đất ông D là phần vợ chồng ông D chuyển nhượng cho bà T. Cột mốc và hàng rào dây kẽm gai hiện nay không còn. Lúc đóng cột mốc có ông L em bà Y, ông Đ và vợ chồng ông D chứng kiến. Cột mốc này do ông L chỉ. Ông L canh tác nhưng đất đứng chủ quyền của ai thì vợ chồng ông D và ông Đ không biết rõ. Sau này mới biết chủ sử dụng hợp pháp là bà Phùng Thị Y.

Vụ án xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông D mới biết và thừa nhận có sử dụng sang phần đất của ông Đ là 75,1m²; ông Đ sử dụng sang phần đất của vợ chồng ông D là 10m². Tại phiên tòa, vợ chồng ông D bà Hà đồng ý trả cho ông Đ nhưng chỉ đồng ý trả theo giá trị theo giá thị trường hiện nay vì phần đất này vợ chồng ông D đã xây dựng công trình kiên cố nên không đồng ý trả bằng hiện vật như cầu của ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông D không có ý kiến gì, trong vụ án vợ chồng ông D không có yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chồng hợp pháp của bà Y, tài sản Đang tranh chấp là của bà Y được mẹ tặng cho riêng không liên quan đến ông Đ. Trong vụ án, ông Đ không có yêu cầu gì. Tuy nhiên, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho

bà Y. Ông cũng có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và các phiên tòa xét xử.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Đ, toàn bộ thửa đất 580 tờ bản đồ 36 tọa lạc xã Hòa Long và diện tích đất Đang tranh chấp 56m² là việc riêng của chồng bà, bà không tham gia và cũng không biết, mọi việc do ông Đ quyết định. Bà không có yêu cầu gì đối với vụ án này. Bà cũng có đơn xin vắng mặt tại các buổi hòa giải cũng như phiên tòa xét xử các cấp.

Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Phùng Văn L trình bày:

Ông L là em trai của bà Y, ông L ở khu vực này hơn 10 năm nay, ông biết ông Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà Hà. Ông Đ có hỏi ông L về ranh đất thì ông L nói cứ theo ranh cũ mà làm, ông L xác nhận có chỉ ranh cho ông Đ còn chỉ như thế nào thì ông không nhớ. Ông L khẳng định việc chỉ ranh không phải là trách nhiệm của ông, vì bản thân ông ông phải là địa chính, không có chuyên môn nên ông Đ cho rằng ông L chỉ sai ranh dẫn đến tranh chấp là ông không đồng ý. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng cũng như trong các phiên tòa xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự cũng như tại phiên tòa, có căn cứ để đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của bà Phùng Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ phải di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông trên đất để trả lại phần diện tích 56m² đất thuộc một phần thửa số 580 tờ bản đồ số 36 tọa lạc xa Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tài sản tranh chấp là bất động sản nằm tại địa bàn thành phố Bà Rịa, quyền sử dụng đất tranh chấp đã được hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân xã Hòa Long theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim T; người làm chứng ông Phùng Văn L vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Y:

Bà Phùng Thị Y là chủ sử dụng diện tích 955.8m² thuộc thửa 580 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102375 do Ủy ban nhân dân (thị xã Bà Rịa) nay thành phố Bà Rịa cấp ngày 28-01-2011. Diện tích đất này được bà Huỳnh Thị K tặng cho bà Y toàn bộ thửa đất vào ngày 20/11/2010. Kể từ thời điểm tặng cho đến khoảng năm 2017, bà Y để cho em ruột là ông Phùng Văn L canh tác.

Năm 2018, bà Y lấy lại đất để trồng cây ăn trái thì phát hiện thửa đất cạnh bên do ông Nguyễn Đ làm chủ sử dụng kéo hàng rào lưới B40 trụ bê tông lấn sang phần đất của bà Y với diện tích 36m². Sau khi Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp sơ đồ vị trí khu đất ngày 23/12/2020 thì bà Y bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó bà Y yêu cầu ông Đ di dời hàng rào lưới B40 trụ cột bê tông để trả lại phần diện tích 56m² thuộc một phần thửa 580 tờ bản đồ số 36 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T.

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y và cho rằng thửa đất ông đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn D và bà Trần Thị Trúc H. Trước khi nhận chuyển nhượng ranh giới giữa đất của ông D, bà Hà với bà Y đã có sẵn hàng cây tạp, dây kẽm gai. Do đó ông Đ căn cứ vào ranh đất cũ để kéo hàng rào lưới B40 trụ bê tông. Lúc ông Đ kéo ranh đất có vợ chồng ông D, ông L là em của bà Y chứng kiến nhưng không ai có ý kiến.

Tại phiên tòa, ông Đ đồng ý trả lại 56m² đất cho bà Y với điều kiện vợ chồng ông D bà Hà phải trả lại diện tích đất lấn chiếm của ông. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của bà Y, không có yêu cầu độc lập đối với vợ chồng ông D bà Hà; vợ chồng ông D không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông D bà Hà vẫn đồng ý trả lại diện tích đất bị chồng lấn cho ông Đ nhưng chỉ đồng ý bằng giá trị, ông Đ không đồng ý để vợ chồng ông D trả bằng giá trị mà phải trả bằng diện tích đất lấn chiếm. Do đó, Hội đồng xét xử không ghi nhận được sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa mà vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2.1] Xét về nguồn gốc đất và quá trình biến động:

Thửa đất số 580 tờ bản đồ 36 tọa lạc xã Hòa Long hiện nay đứng tên chủ sử dụng bà Phùng Thị Y trước đây là thửa 46 đo vẽ năm 1992, tờ bản đồ 36 (cũ 27) là của bà Huỳnh Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H439615 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay thành phố Bà Rịa) cấp ngày 03/7/1998) với tổng diện tích 4387m² (trong đó thửa 46 tờ bản đồ 27 diện tích 3760m²; thửa 182 tờ bản đồ 28 diện tích 627m²). Ngày 18/10/2010 bà K làm đơn xin tách thửa 46 thành 04 thửa gồm các thửa 580, 581, 582 và thửa 46 để tặng cho con. Năm 2010, bà K tặng cho con gái Phùng Thị Y diện tích đất 955,8m² thuộc thửa 580 tờ bản đồ 36 trong đó có 150m² đất thổ cư và 805,8 m² đất nông nghiệp.

Đối với thửa 585 tờ bản đồ 36 tọa lạc xã Hòa Long hiện nay đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đ trước đây là thửa 44+45 tờ bản đồ 27 là của ông Phạm Văn Lãi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B414131 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay thành phố Bà Rịa) vào năm 1992 với tổng diện tích 5500m² (trong đó có 300m² đất thổ cư; 5200m² đất nông nghiệp). Ông Phạm Văn Lãi chết, năm 2005 ông Phạm Văn D làm đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên. Năm 2008, ông D yêu cầu đo vẽ diện tích đất thừa kế 2375.4m² (trong đó có 300m² đất ở) thuộc thửa số 43 tờ bản đồ 36. Ngày 19/4/2011, ông D làm đơn đề nghị tách thửa số 43 thành 02 thửa hiện nay là thửa 43 và thửa 585 tờ bản đồ 36. Ngày 18/5/2011, vợ chồng ông D bà Hà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đ chiều ngang 15m tính từ mốc giới của bà Y, chiều dài hết đất, tổng diện tích 691,6m² thửa 585 tờ bản đồ 36. Ngày 11/7/2011, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét quá trình sử dụng của thửa đất 585 và thửa đất 580:

Đối với thửa đất 585 của ông Đ, sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ vẫn để đất trống, để bảo vệ đất của mình ông Đ đã tiến hành trồng trụ bê tông và kéo lưới B40 để rào đất lại. Còn thửa đất của bà Y sau khi được bà K tặng cho thì bà Y không trực tiếp sinh sống tại đó, bà cũng không làm gì trên đất mà để cho em trai là Phùng Văn L canh tác, đến khoảng đầu năm 2018 bà Y mới lấy lại đất để trồng cây ăn trái và xây dựng căn nhà chòi thì phát hiện ông Đ rào lưới B40 sang phần

đất của bà. Bà gặp ông Đ để làm việc điều chỉnh lại hàng rào đúng với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên, ông Đ vẫn khẳng định ông kéo hàng rào để làm ranh giới theo sự chỉ ranh của ông L (tức là theo ranh cũ), ông khẳng định không lấn sang phần đất của ai nên ông không đồng ý di dời.

Tại phiên tòa ông Đ thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của bà Phùng Thị Y, ông đồng ý trả lại diện tích đất này cho bà Y với điều kiện vợ chồng ông D bà Hà phải trả cho ông phần diện tích đất Đang lấn chiếm của ông nhưng khi thỏa thuận với vợ chồng ông D bà Hà không thành thì ông Đ vẫn giữ nguyên quan điểm là ranh giới đất mà ông kéo lưới B40 trụ bê tông là đúng với ranh giới đã có từ trước khi ông nhận chuyển nhượng, ranh giới là hàng cây tạp và dây kẽm gai do chủ cũ phía bên bà Y làm, ông làm hàng rào có sự chứng kiến của vợ chồng ông D và ông L. Do đó, ông không yêu cầu đo đạc hay cắm mốc lại là vì tại thời điểm đó ranh đã có sẵn. Nếu ranh đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và ranh đất hiện trạng không trùng khớp là lỗi của cơ quan đo vẽ trước khi cấp giấy, không căn cứ vào tình hình thực tế hiện trạng ranh đất để cấp.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thửa đất 580 hiện nay đứng tên bà Y và thửa 585 đứng tên ông Đ giáp ranh với nhau, từ trước đã là 02 chủ sử dụng riêng biệt, cả hai chủ sử dụng trước đây đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước năm 1998. Ranh giới quyền sử dụng đất đã tồn tại từ đó, quá trình đo vẽ, biến động sang chủ sử dụng mới không ai tranh chấp, ranh giới vẫn không thay đổi. Như vậy ranh giới giữa 02 thửa đất đã được xác lập. Theo khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”

Căn cứ vào quy định của pháp luật thì ranh giới giữa 02 thửa đất của bà Y và ông Đ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bằng việc thể hiện ở sơ đồ vị trí khu đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nghĩa vụ của người sử dụng đất là sử dụng đúng ranh giới của thửa đất theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng thì đất ông D đã được tách thửa, có sơ đồ vị trí cụ thể. Ông Đ làm hàng rào sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biến động sang tên ông, hơn ai hết ông Đ phải biết được đất của mình nằm ở vị trí nào, ranh giới ra sao, lẽ ra ông phải căn cứ vào sơ đồ vị trí của thửa đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hàng ranh một

cách chính xác nhưng ông Đ đã không chọn phương án này mà ông kéo hàng ranh theo xác nhận của vợ chồng ông D bà Hà và ông Phùng Văn L, trong khi không được chủ sử dụng đất kế cạnh là bà Phùng Thị Y có mặt chứng kiến hay đồng ý với ranh giới đó.

Người làm chứng ông Phùng Văn L xác nhận ông có chỉ ranh cho ông Đ nhưng không nhớ là chỉ ranh ở vị trí nào và ông cũng khẳng định việc chỉ ranh không phải là nhiệm vụ của ông, ông không phải là cán bộ địa chính, ông Đ cho rằng việc ông L chỉ ranh sai dẫn đến tranh chấp là ông không đồng ý. Ông L chỉ là người canh tác trên thửa đất 580 không phải là chủ sử dụng, do đó dù có việc ông L chỉ ranh hay không chỉ ranh thì cũng không phải là căn cứ để xác lập ranh giới, vì ông L không có quyền để xác định ranh giới thửa đất của người khác. Bà Y là chủ sử dụng nên bà mới là người có quyền quyết định đối với thửa đất này. Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa, ngoài việc ông Đ cho rằng ranh đất do ông L chỉ thì ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh là ông kéo hàng rào lưới B40 trụ bê tông trên hàng ranh cũ. Do đó, lời khai của ông Đ không có căn cứ.

[2.3] Xét lời khai của ông Phạm Văn D và bà Trần Thị Trúc H khẳng định ông bà chuyển nhượng cho ông Đ chiều ngang 15m kể từ ranh đất của bà Y, chiều dài hết đất. Do chủ quan khi chuyển nhượng cả ông Đ và vợ chồng ông D không đo vẽ lại hay yêu cầu địa chính cắm mốc ranh giới các thửa đất mà chỉ biết hộ kế cạnh là ông L chỉ ranh nên yên tâm giăng dây kéo chiều ngang 15m mà không biết rằng chủ sử dụng thửa đất cạnh bên là của bà Phùng Thị Y. Ranh đất phía bên bà Y, theo vợ chồng ông D thời điểm đó là 01 hàng cây tạp. Tuy nhiên, đến tại thời điểm tranh chấp và quá trình Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ không có bất cứ cái gì để thể hiện là ranh cũ vẫn đang tồn tại. Do đó, ông Đ và vợ chồng ông D cho rằng kéo lưới B40 trụ bê tông trên ranh cũ của bà Y trước đây là không có cơ sở.

Sau khi được xem sơ đồ vị trí khu đất thì ông D bà Hà mới phát hiện và thừa nhận phần diện tích của ông Đ được cấp giấy lại nằm bên phần sử dụng của ông bà, do ông bà đã xây dựng kiên cố nên không đồng ý trả đất cho ông Đ mà chỉ đồng ý thanh toán bằng giá trị theo giá thị trường. Còn việc bà Y kiện ông Đ thì ông bà cũng không có ý kiến. Trong vụ án ông bà cũng không có yêu cầu độc lập. Ông Đ cũng không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn hay yêu cầu độc lập với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, diện tích đất thửa 43 của ông D bà Hà đang sử dụng và thửa 585 của ông Đ đang sử dụng có sự chồng lấn nhưng không đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại phiên tòa vợ chồng ông D bà Hà với ông Đ có thỏa thuận vấn đề này nhưng không đi đến thống nhất. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu vợ chồng ông D bà Hà với ông Đ không thỏa thuận được với nhau thì có thể khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.4] Đối với diện tích đất 13,6m² theo sơ đồ vị trí khu đất thể hiện, diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ nhưng bà Y lại Đang sử dụng. Tuy nhiên, xét lời khai của các đương sự thì hàng rào lưới B40 do chính bản thân ông Đ làm, khi kéo lưới B40 để làm hàng rào thì ông Đ đã không xác định đúng được ranh giới đất của mình nên ông đã tự kéo lưới B40 vào phần đất của ông. Bản thân bà Y khẳng định bà không lấn chiếm đất của ai, bà chỉ yêu cầu thực hiện đúng việc ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ tự kéo hàng rào lùi vào đất của ông thì ông Đ điều chỉnh lại đúng như ranh đã cấp giấy, bà Y không tranh chấp phần diện tích này và cũng không có ý kiến gì.

Riêng đối với thửa đất 581 là của ông Phùng Văn L Đang sử dụng, mặc dù bà Y chỉ ranh sang thửa đất của ông L. Tuy nhiên, thực tế hàng rào lưới B40 lại nằm bên đất của bà Y. Hiện tại, thửa đất của bà Y và thửa đất của 581 Đang ngăn cách bởi hàng rào lưới B40, còn ranh cấp giấy nằm giữa ranh bà Y chỉ và hàng rào lưới B40. Quá trình chỉ ranh có thể không được chính xác. Do đó bà Y cam kết đối với phần đất tiếp giáp thửa 581 sử dụng đúng theo ranh hiện trạng Đang hiện hữu tức là ranh đất theo hàng rào lưới B40, sau này bà Y và thửa 581 tự điều chỉnh ranh đất với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét ranh đất của 02 thửa này.

Tương tự các thửa 62, 202, 367 và phần đường giao thông bà Y cũng cam kết sử dụng đúng với ranh cấp giấy. Đối với các thửa bà Y có chỉ ranh lấn sang thì bà cũng cam kết dịch chuyển lại theo đúng ranh cấp giấy, còn các thửa bà Y chỉ lùi vào phần đất của bà thì bà cam kết sử dụng đúng theo hiện trạng, bà và các chủ kế cận tự điều chỉnh với nhau theo ranh giới đã được xác định khi cấp giấy.

[3] Theo tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, đối chiếu với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời thừa nhận của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như người làm chứng có cơ sở để Hội đồng xét xử khẳng định ranh giới thửa đất 585 của ông Đ và thửa đất 580 của bà Y theo hiện trạng là ngăn cách bởi cột trụ bê tông hàng rào lưới B40 do ông Nguyễn Đ tự kéo. Theo hồ sơ tách thửa của bà K, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y, hồ sơ thừa kế, sơ đồ vị trí do ông D yêu cầu đo vẽ và sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp thì ông Đ kéo hàng rào lưới B40 trụ bê tông lấn sang phần diện tích đất của thửa 580 được cấp cho bà Phùng Thị Y với diện tích 56m². Vị trí chồng lấn theo sơ đồ thể hiện tại các điểm và có kích thước như sau:

Từ điểm số 2 đến điểm số 3 có kích thước 4.61m; từ điểm số 3 đến điểm số 3a có kích thước 27.87m; từ điểm số 3a đến điểm số 4a có kích thước 23.51m; từ điểm số 4a đến điểm số 2 có kích thước 6.36m.

Do diện tích đất chồng lấn là đất trống, chưa có nhà cửa, công trình vật kiến trúc nên không xem xét đến giá trị tài sản tranh chấp.

Từ phân tích và nhận định trên cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Y. Buộc ông Nguyễn Đ phải di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông trả lại diện tích 56m² thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ 36, tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102375 cho bà Phùng Thị Y là phù hợp.

Trên diện tích đất tranh chấp có 34 cây chuối các đương sự xác nhận do ông Đ trồng và 01 cây mít loại C do bà Y trồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên bà Y được quyền sở hữu 34 cây chuối trồng trên đất, đồng thời bà Y phải thanh toán lại giá trị tài sản là 34 cây chuối cho ông Đ với số tiền 27.000đ/cây x 34 cây = 918.000đ.

[4] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 9.000.000đ, do yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Y được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Nguyễn Đ phải chịu toàn bộ chi phí. Bà Y đã nộp tạm ứng nên ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Y.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên ông Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Y phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho ông Đ. Hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung cho bà Y.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 228, 229, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất Đì năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị Y về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Đ.

2. Buộc ông Nguyễn Đ phải di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông trả lại diện tích đất lần chiếm 56m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ 36 tọa lạc xã L, thành phố B, tỉnh T (thuộc các điểm và kích thước như sau: từ điểm số 2 đến điểm số 3 có kích thước 4.61m; từ điểm số 3 đến điểm số 3a có kích thước 27.87m; từ điểm số 3a đến điểm số 4a có kích thước 23.51m; từ điểm số 4a đến điểm số 2

có kích thước 6.36m) cho bà Phùng Thị Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102375 do Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp ngày 28-01-2011 cho bà Phùng Thị Y đứng tên (vị trí tứ cận được xác định cụ thể theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 23/12/2020 kèm theo bản án).

3. Bà Phùng Thị Y được quyền sở hữu 34 cây chuối và thanh toán lại giá trị cho ông Nguyễn Đ số tiền 918.000đ (chín trăm mười tám ngàn) đồng.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Buộc ông Nguyễn Đ hoàn trả cho bà Phùng Thị Y số tiền 9.000.000 (chín triệu) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc bà Phùng Thị Y phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0003216 ngày 13/01/2020.

Bà Phùng Thị Y được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0003327 ngày 01/4/2021) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

7. “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.”

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội Thẩm Nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Tuyết – Đặng Văn Đê

Nguyễn Thị Nga

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- CCTHA dân sự thành phố Bà Rịa;

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Đì;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Nga