

Bản án số: 67/2017/DS –ST
Ngày: 22- 8 - 2017
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 VŨNG TÀU,
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Ông Nguyễn Đắc Liệt

2.Ông Đặng Song Hoàn

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2016/TLST-DS ngày 05-7-2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/QĐXXST-DS ngày 08- 8- 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Quang T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2.Bị đơn:

2.1 Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1939 (có mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2.2 Bà Hà Thị G, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Bà G ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948 (có mặt).

2.3 Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942 (có mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

3.2 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

3.3 Ông Vũ Đình L, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Ông L ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Đỗ Thị T, sinh năm 1961(có mặt)

3.4 Ủy ban nhân dân thành phố C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Quang N, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường B, Phường D, thành phố C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

3.5 Ông Trần Tiến Đ, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. (ông Đ vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà H có mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, Phường T, thành phố C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-6-2016, các lời khai và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N trình bày:

Cuối năm 2011, ông T và bà N có nhận chuyển nhượng của ông Trần Tiến Đ, bà Nguyễn Thị H hai thửa đất, cụ thể như sau:Thửa 582, diện tích 155.2m²; thửa 214, diện tích 1113.3m², tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại đường A , Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 214, ông T và bà N xây biệt thự; thửa 582, năm 2014 ông T, bà N xin giấy phép xây dựng tường rào, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp phép. Sau đó ông T, bà N tiến hành xây hàng rào, đến phần đất giáp ranh nhà ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T bị ngăn cản. Ông T, bà G và bà T cho rằng đây là lối đi chung nên không được xây dựng, nhưng trên thực tế gia đình ông T, bà G và bà T không sử dụng lối đi này mà có lối đi khác là mặt tiền đường A. Diện tích đất tranh chấp thực chất chỉ có một mình gia đình ông T, bà N sử dụng. Khi mua đất ông Đ, bà H có chỉ ranh và giao đất cho vợ chồng ông bà, việc chỉ ranh và giao đất chỉ nói miệng, không lập giấy tờ nhưng khi chỉ ranh trên đất đã có cột mốc và hàng rào cũ. Diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tiến Đ, khi ông Đ mua của ông Vũ Tiến H, ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ thời ông Nguyễn Thành L, bà Chung Thị T và bà Nguyễn Thị N và các chủ đất cũ, diện tích đất tranh chấp là một phần nằm trong tổng diện tích 1.872m² đất đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ, không có ai tranh chấp hay khiếu nại, đất có tọa độ rõ ràng và không thể hiện có lối đi chung. Năm 2011, khi ông T, bà N về đó thì nhà

của các bị đơn không có cửa ra vào ở đằng sau, chỉ có cửa sổ, phần đất tranh chấp có một số chậu kiểng, chậu hoa nhỏ. Nay ông T, bà N khởi kiện ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc các bị đơn phải dọn hết cây cối, hàng rào lưới B40 trả lại cho ông T, bà N diện tích khoảng 30m² thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 28. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T, bà N thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp lô A theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập diện tích 37.5m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T, bà N theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 561509 ngày 17-7-2012 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông T bà N. Buộc các bị đơn dọn hết cây kiểng và hàng rào lưới B40 trả lại cho ông T bà N diện tích 37.5m².

Ông T, bà N đồng ý với giá theo giá của Hội đồng định giá tại biên bản định giá ngày 26-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, không yêu cầu định giá lại.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tố tụng tại Tòa, các bị đơn - ông T, bà T và bà G trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là một phần nằm trong tổng diện tích đất của ông Nguyễn Quốc T và bà Hà Thị C là cô chú ruột của bà Hà Thị G. Năm 1969, ông Nguyễn Quốc T, bà Hà Thị C có mua toàn bộ diện tích nhà, đất khu biệt thự hiện ông T, bà N đang ở và toàn bộ diện tích nhà, đất của ba hộ gia đình ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T. Năm 1974, ông Nguyễn Quốc T bán lại khu biệt thự (số cũ Đường P, số mới đường A) cho bà Chung Thị T và bà T bán lại khu biệt thự này cho bà Phạm Thị Q. Cũng trong năm 1974, ông Nguyễn Quốc T đã cho ông Đỗ Văn T và bà Hà Thị G nhà, đất số cũ đường P (số mới đường A). Đến năm 1978 thì ông T bán nhà, đất số cũ 91 (số mới là 06) phía trước khu biệt thự cho bà Đỗ Thị T. Ba gia đình ông T, bà G và bà T đã ở từ đó cho đến nay, hiện trạng nhà từ khi mua cho đến thời điểm này vẫn như nguyên, không có gì thay đổi mà chỉ có sơn sửa lại, nhà xây hết đất. Gia đình ông T, bà G và bà T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T cho gia đình ông T, bà G nhà, đất ông T có nói miệng diện tích đất con hẻm 4,2m là lối đi chung giữa phần đất của các hộ gia đình ông T, bà G, bà T và khu biệt thự. Năm 1980, bà Phạm Thị Q đi vượt biên nên khu biệt thự đã được chính quyền Sở tại quản lý và cấp giấy cho ông Trần P, Chi cục phó Hải quan Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo sử dụng.

Năm 1990, chính quyền Sở tại đã chính thức bàn giao khu biệt thự từ ông Trần P sang cho ông Nguyễn Thành L là con của bà Phạm Thị Q toàn quyền sử dụng. Khi ông L tiếp quản khu biệt thự, ông L có tiến hành xây tường rào lấn chiếm con hẻm đi chung, ba hộ gia đình ông T, bà G, bà T không đồng ý cho ông L xây dựng. Sau đó ông L gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố C. Tại Ủy ban nhân dân Phường B giữa các hộ không thỏa thuận được về việc

tranh chấp, ông L rút đơn kiện, đồng ý đây là con hẻm đi chung cho tất cả các hộ đang sinh sống tại đây. Năm 1992, ông L đã bán lại khu biệt thự cho người khác, khu biệt thự này đã trải qua rất nhiều chủ và đến năm 2012 thì khu biệt thự đã bán cho ông Ngô Quang T, bà Nguyễn Thị Hằng N. Việc ông T, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần hẻm đi chung này, các ông bà không biết, đến khi ông T, bà N xây tường rào thì mới biết. Ông T bà N cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là con đường đi vào biệt thự không phải lối đi chung là không đúng. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị T và ông Vũ Đình L có thể hiện phía sau nhà các bị đơn đường A có con hẻm rộng 4,2m và con hẻm này giáp ranh với biệt thự của ông T bà N. Từ năm 1969 đến nay các ông bà, ông T, bà G và bà T vẫn đi con hẻm đó, trường hợp ông T bà N đồng ý thỏa thuận thì các ông bà đồng ý chia đôi diện tích đất con hẻm, mỗi bên một nửa. Nếu ông T bà N không đồng ý với phương án đó thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Diện tích đất tranh chấp từ năm 1969 đến nay là lối đi chung nhưng không hiểu vì lý do gì khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tiến Đ và bà Nguyễn Thị H, không yêu cầu các ông bà ký giáp ranh. Vì vậy, ông T, bà G và bà T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 561509 thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N. Vì trong phần diện tích đất này Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp cả phần diện tích đất con hẻm rộng 4,2m x dài khoảng 25m là lối đi chung của các hộ gia đình ông T, bà T, bà G và khu biệt thự của ông T bà N.

Ông T, bà G và bà T đồng ý với giá theo giá của Hội đồng định giá tại biên bản định giá ngày 26-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T trình bày Bà là vợ ông Đỗ Văn T, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N, bà đồng ý với lời trình bày của các bị đơn.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Hà Thị G, ông đồng ý với ý kiến của các bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N.

Ông Vũ Đình L trình bày: Ông là chồng của bà Đỗ Thị T, ông đã ủy quyền cho bà T. Bà T toàn quyền giải quyết.

Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Tiến Đ trình bày: Diện tích đất tranh chấp là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 155,2m² đất thuộc thửa 582 tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, có nguồn gốc như sau:

Năm 2010, ông Trần Tiến Đ và bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Tiến H, ông Nguyễn Vũ H nguyên thửa 214 với tổng diện tích 1.872m², tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại đường A, trên đất có một căn biệt thự cổ, cây cối, cổng và hàng rào bao quanh. Khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, cán bộ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xuống đo vẽ, cắm mốc và xác định tọa độ. Tiếp đến ông bà còn nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất ở 445.2m² của bà Võ Thị Khánh V, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 30 để nhập vào thửa liền kề số 214, tờ bản đồ số 28. Ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.317,2m² thửa 214. Sau đó, ông Đ đã tách diện tích đất này ra làm 06 thửa gồm thửa 214, thửa 578, thửa 579, thửa 580, thửa 581 và thửa 214. Cuối năm 2011, ông Đ và bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà N thửa 582, diện tích 155.2m²; thửa 214, diện tích 1.113,3m², tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã làm thủ tục sang tên, ông T và bà N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 214, ông T và bà N xây biệt thự, còn thửa 582, ông T, bà N tiến hành xây hàng rào đến phần đất giáp ranh nhà ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T thì bị ngăn cản. Ông T, bà G và bà T cho rằng đây là lối đi chung nên không cho xây dựng. Trên thực tế khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Tiến H, nhà của ông T, bà G và bà T đã xây hết đất, đằng sau chỉ có một cửa sổ của nhà ai ông Đ không biết rõ, không có cửa ra vào, không có lối đi chung. Khi đó nhà ông T bà N là biệt thự riêng biệt, xung quanh khuôn viên khu biệt thự đã có hàng rào và cổng bao quanh nhưng không biết vì sao sau này khi ông T xây tường rào thì ông T, bà G và bà T lại ngăn cản và nhà ông T mở cửa ở phía sau. Ông Đ bà H xác nhận khi nhận chuyển nhượng đất của ông Vũ Tiến H là nhận nguyên thửa và không có đường đi công cộng, không có ai tranh chấp và không có ai khiếu nại về việc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính năm 1993 và năm 2002 cũng không thể hiện có lối đi chung. Gia đình ông T, bà G và bà T có lối đi mặt tiền đường A. Việc ông và bà H chuyển nhượng đất cho ông T, bà N là hợp pháp, các bên đã giao tiền và giao đất, ông T bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên vợ chồng ông không còn liên quan gì. Đề nghị Tòa án không đưa ông Đ và bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ông Đ và bà H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Toàn bộ sự việc ông bà đã trình bày rất rõ tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố C, ông Lê Nguyễn Quang N trình bày:

Diện tích đất tranh chấp theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập nằm trong phần diện tích 155,2m² đất ở đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận số BK 561509 ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N, có nguồn gốc như sau:

Ông Nguyễn Thành L sử dụng nhà, đất tại số 112/1 đường P (số mới là 2A đường A), Phường B, thành phố C được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 108/CNSH ngày 08-02-1991.

Năm 1992, ông L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu H, bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số

812/CNSH ngày 09-5-1992 và được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M147220 ngày 08-6-1998 với diện tích 230m² đất ở và 1.642,0m² đất nông nghiệp.

Năm 2008, bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 08-3-2008 và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Năm 2010, bà N chuyển nhượng cho ông Vũ Tiến H và ông H đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 037111 ngày 25/11/2010 với diện tích 230m² đất ở và 1.642,0m² đất nông nghiệp.

Sau đó ông H chuyển nhượng cho ông Trần Tiến Đ, ông Đ được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 689431 ngày 08-12-2010 với diện tích 230m² đất ở và 1.642,0m² đất nông nghiệp. Ông Đ còn nhận chuyển nhượng thêm 445,2m² đất ở liền kề của bà Võ Thị Khánh V, đồng thời được Ủy ban nhân dân thành phố C cho phép chuyển mục đích sử dụng 1.500,0m² nông nghiệp sang đất ở và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436353 ngày 20-10-2011 với diện tích 2.317m² (gồm 2175,2m² đất ở và 142,0m² đất trồng cây lâu năm).

Năm 2012, ông Đ tách thửa đất trên thành 06 thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 06 thửa. Phần diện tích đất các bị đơn cho là lối đi chung nằm trong phần diện tích 155,2m², ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N. Việc Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N là đúng quy định pháp luật. Vì phần diện tích này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 147220 ngày 08-6-1998 cho bà Trần Thị Thu H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đối chiếu quy định pháp luật đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và tất cả các đương sự xác nhận không còn chứng cứ nào khác, các đương sự không yêu cầu định giá lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết: Ông Ngô Quang T, bà Nguyễn Thị Hằng N khởi kiện ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất. Các bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 561509 thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tranh chấp đã được hòa giải cơ sở theo quy định của Luật đất đai. Đất tranh chấp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 34, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 30 Luật tố tụng hành chính, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015, thì thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Theo các chứng cứ do các đương sự nộp, tài liệu sao lục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích 37.5m², ký hiệu lô A theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 24-7-2017 là một phần diện tích nằm trong thửa mới là 582(cũ 214) tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại đường A, Phường B, thành phố C trước kia là của ông Trần Quang N nhận chuyển nhượng của ông A. Thửa đất này là một phần trong tổng diện tích đất mà năm 1964, ông Trần Quang N được Tổng nha điền địa của Việt Nam Cộng Hòa cấp trích lục địa bộ được quyền sử dụng nhà, đất tờ bản đồ 14 lô b 18, số địa bộ mới 718, cũ 712 đường P, diện tích tổng thể là 0^m20.00 (thổ cư), trên đất có một biệt thự và các nhà phụ. Năm 1974, ông Trần Quang Ng thừa ủy nhiệm ông Trần Quang N bán cho bà Chung Thị T toàn bộ diện tích nhà và đất trên. Năm 1975, bà T bán cho bà Phạm Thị Q. Năm 1977, bà Q ủy quyền sở hữu chủ căn nhà và diện tích đất 0H 20.00m tọa lạc tại đường P cho con trai là ông Nguyễn Thành L trọn quyền sở hữu chủ để sử dụng và trọn quyền xử lý trong các dịch vụ hành chính liên quan đến nhà đất và chủ quyền. Năm 1991, ông L được Sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất. Năm 1992, ông L bán toàn bộ nhà đất cho bà Thân Thị Thu H. Năm 1998, bà Hồng được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 147220, dt 1.872m² thửa 302, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại đường P, Phường B, thành phố C. Năm 2007, ông N + bà H bán toàn bộ nhà, đất cho bà

Nguyễn Thị N. Năm 2008, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, diện tích 230m² đất ở và 1.642m² đất nông nghiệp, thửa mới là 214+296, tờ bản đồ mới 30/28. Năm 2010, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vũ H và ông Vũ Tiến H toàn bộ nhà, đất diện tích 1.872m² thửa 214, tờ bản đồ 28. Năm 2011, ông H bán toàn bộ diện tích nhà, đất cho ông Trần Tiến Đ. Ngày 25-7-2011, ông Đ nhận chuyển nhượng thêm 445.2m² của ông Đinh Chí Đ và bà Võ Thị Khánh V để nhập vào thửa 214. Sau đó ông Đ tách ra làm 06 thửa và bán cho ông T thửa 214 và thửa 582. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng pháp luật, quá trình chuyển nhượng không có ai tranh chấp, khiếu nại gì.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Diện tích 37.5m² đất ký hiệu lô A theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 24-7-2017, các bên đang tranh chấp là một phần đất nằm trong diện tích 155,2m² đất thuộc thửa mới 582(cũ 214) tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại đường A (cũ đường P), Phường B, thành phố C, ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận số BK 561509 ngày 17-7-2012.

Theo ông T, bà N thì diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1.872m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 28 trước đây các chủ đất cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần giáp ranh với nhà các hộ ông T, bà G và bà T có vị trí, tọa độ rõ ràng, không thể hiện có lối đi chung, phía ngoài có cổng bao quanh do gia đình ông T quản lý, trước đó do các chủ đất cũ quản lý. Diện tích đất này hiện tại do gia đình ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N sử dụng, các bị đơn chưa bao giờ sử dụng phần đất này làm lối đi.

Theo ông N đại diện cho Ủy ban nhân dân thành phố C thì phần diện tích hiện nay các bên đang tranh chấp là một phần nằm trong tổng diện tích 1.872m² đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 147220 ngày 08-6-1998 cho bà Trần Thị Thu H.

Còn các bị đơn cho rằng: Diện tích đất gia đình ông T bà N đang tranh chấp 37.5m², ký hiệu lô A và diện tích 36.6m² ký hiệu lô B theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 24-7-2017 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn, phần đất này là lối đi chung của các bị đơn và gia đình ông T bà N. Bởi năm 1969, ông Nguyễn Quốc T, bà Hà Thị C mua toàn bộ diện tích đất khu biệt thự hiện ông T bà N đang sử dụng và toàn bộ nhà, đất hiện gia đình ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G và bà Đỗ Thị T đang sử dụng. Năm 1974, ông T bán lại khu biệt thự cho bà Chung Thị T, nhà và đất số 93,95 cũ (số mới 02,04) đường A, ông T cho ông Đỗ Văn T và bà Hà Thị G. Khi cho ông T có nói miệng diện tích đất con hẻm 4,2m nằm giữa phần đất của ba hộ gia đình ông T, bà G, bà T và khu biệt thự là lối đi chung. Năm 1990, khi ông L tiếp quản khu biệt thự, ông L có tiến hành xây tường rào lấn chiếm con hẻm đi chung, ba hộ gia đình ông T, bà G, bà T không đồng ý cho ông L xây dựng. Sau đó ông L gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố C. Tại

UBND Phường B giữa các hộ không thỏa thuận được về việc tranh chấp, ông L rút đơn kiện, đồng ý đây là con hẻm đi chung cho tất cả các hộ đang sinh sống tại đây.

Hội đồng xét xử nhận định: Tại biên bản hòa giải ngày 28-8-1990 của Ủy ban nhân dân Phường B về việc giải quyết tranh chấp giữa ông L và gia đình ông T, bà G. Tại biên bản này phần kết luận chỉ ghi ông L rút đơn khiếu nại, không thể hiện ý chí của ông L là đã đồng ý công nhận con hẻm rộng 4,2m là lối đi chung như các bị đơn trình bày và cũng không có văn bản nào thể hiện ông L, cũng như các chủ đất cũ đã tách phần đất tranh chấp làm lối đi chung. Chính vì vậy mà khi chuyển nhượng cho bà Thân Thị Thu H, ông L đã chuyển nhượng nguyên thừa. Tại phiên tòa các bị đơn thừa nhận không trực tiếp đi con hẻm này, lối đi chính của họ là mặt tiền đường A nhưng các bị đơn sử dụng lối đi này làm hố ga và lối thoát hiểm. Như vậy, xét về quá trình sử dụng đất từ năm 1964 cho đến nay thực tế gia đình các bị đơn chưa bao giờ sử dụng diện tích đất tranh chấp này làm lối đi.

Theo các tài liệu địa chính đang lưu trữ thì thấy: Bản đồ địa chính năm 1991 và năm 2002 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp cũng thể hiện diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thành L (là chủ đất cũ). Tại họa đồ nhà xin chủ quyền số đường P (số mới đường A), chủ nhà là ông Nguyễn Thành L, có mô phỏng vị trí nhà, đất và có thể hiện đường bê tông nhưng là đường đi vào nhà biệt thự, không phải lối đi chung của các bị đơn. Do đó chủ cũ đã làm cầu thang bằng gỗ phía trên để đi từ biệt thự sang nhà của các bị đơn. Mặt khác tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 05-12-2007 (khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N) có đo vẽ thể hiện thửa đất 214 cũ (mới 582+214) không có lối đi.

Như vậy, quá trình đo vẽ lập bản đồ địa chính từ năm 1990, năm 2002, lập thủ tục xin cấp chủ quyền nhà của bị đơn và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn, nguyên đơn không có lối đi nào trên thửa 582 (cũ 214).

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26-9-2016 cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì thấy phần đất đang tranh chấp có đường ranh hiện hữu tách hẳn nhà, đất của ông T, bà G và bà T, cụ thể nhà ông T, bà G và bà T đã xây hết đất, hiện phía sau nhà của các bị đơn có khoảng trống là lối đi chính của nhà ông T, bà N. Giữa phần đất tranh chấp và phần đất còn lại của ông T không có ranh mốc thể hiện phần đất tranh chấp là lối đi chung. Như vậy phần đất tranh chấp này từ năm 1964 đã tách ra và có ranh giới rõ ràng, riêng biệt với nhà, đất của ông T, bà G và bà T. Thực tế lối đi này được hình thành là do các chủ đất cũ mở ra để phục vụ cho việc đi lại trong nội bộ của khu biệt thự, là lối đi từ cổng biệt thự vào trong biệt thự, là phần đất không tách rời diện tích đất biệt thự. Ranh thửa đất mới 582(cũ 214) tờ bản đồ số 28 trong bản đồ địa chính năm 2002 trùng với ranh đất tranh chấp trên thực địa do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh theo sơ đồ vị trí lập ngày 24-7-2017, không có lối đi chung giữa đất của các bị đơn và khu biệt thự nhà ông T bà N.

Từ các chứng cứ và nhận định trên có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp không phải là lối đi chung mà là đất thuộc thửa 582 (thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Phần đất này ông T bà N hiện đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T bà N. Các bị đơn phải có nghĩa vụ tôn trọng quyền của người sử dụng đất (ông T bà N) và sử dụng đúng ranh giới thửa đất theo đúng quy định của Luật đất đai.

[2.3].Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn:

Ngày 24-10 và ngày 07-12-2016, các bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 561509 thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² do ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N. Lý do các bị đơn đưa ra là trong phần diện tích đất này Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp cả phần diện tích đất con hẻm rộng 4,2m dài khoảng 25m là lối đi chung của các hộ gia đình ông T, bà T, bà G và khu biệt thự của ông T bà N.

Xét thấy: Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thành L đến bà Thân Thị Thu H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Vũ H, ông Vũ Tiến H, ông Trần Tiến Đ và ông Ngô Quang T được lập đúng trình tự thủ tục, nguồn gốc thửa đất 582 (cũ 214) đã được Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận rõ ràng. Gia đình ông T bà N cũng đã cung cấp toàn bộ giấy tờ mua bán, chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng thửa đất 582, 214. Các bên trong hợp đồng đã chuyển nhượng xong hợp đồng, đã giao đất cho bên chuyển nhượng, không có tranh chấp. Quá trình làm thủ tục cấp giấy, chuyển nhượng và sang tên đất không có ai khiếu nại. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà N thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² là đúng pháp luật. Mặt khác ông T, bà G và bà T cũng thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp nằm ngoài diện tích đất các ông bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như nhận định trên thì phần đất tranh chấp không phải lối đi chung, năm 1991 và năm 2002 Nhà nước lập bản đồ địa chính, trên bản đồ không thể hiện có lối đi chung mà phần diện tích đất 155,2m²(trong đó có 37.5m² đất tranh chấp) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thành L. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà N là đúng pháp luật. Do đó, các bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 561509 thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² do ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N là không có cơ sở để chấp nhận.

Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định: Tổng cộng là 4.600.000đ(Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng). Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định nên nguyên đơn đã nộp xong.

Về án phí: Vụ án này thụ lý ngày 20/4/2016, trước ngày Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án có hiệu lực; căn cứ vào khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016, Tòa án thực hiện theo quy định của Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N được chấp nhận nên ông T, bà G và bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch và án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 30 Luật tố tụng hành chính, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 27 Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N đối với ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G, bà Đỗ Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N được toàn quyền sử dụng diện tích 37.5m², là một phần diện tích của thửa 582, tờ bản đồ số 258 tọa lạc tại số đường A, Phường B, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 561509 ngày 17-7-2012, đứng tên ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N. Vị trí, kích thước tứ cận được xác định theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 24-7-2017. (Kèm theo bản án)

Buộc các bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Hà Thị G, bà Đỗ Thị T di chuyển hết các chậu hoa, cây kiểng trên diện tích 37.5m² đất thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại số đường A, Phường B, thành phố C để trả lại đất cho ông T, bà N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 561509 thửa đất số 582, tờ bản đồ số 28, diện tích 155,2m² do ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17-7-2012 cho ông Ngô Quang T và bà Nguyễn Thị Hằng N.

3. Chi phí do vẽ, định giá và thẩm định: 4.600.000đ (Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng). Ông T bà N tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T, bà N tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 25.749.999đ (Hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn

mười chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 08693 ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông T bà N còn phải nộp 20.749.999đ (Hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông T, bà G và bà T mỗi người phải nộp 200.000đồng.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thoả 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BRVT;
- Viện kiểm sát nhân dân TPVT;
- Chi cục thi hành án dân sự TPVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Hoàng Thị Cúc

