

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 27/2023/DS – ST
Ngày: 28 – 6 – 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Di
2. Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tín – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

- Đại diện Viện kiểm sát huyện L tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị H – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2022/TLST – DS ngày 31 tháng 10 năm 2022. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST – DS ngày 29/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị H1, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: F C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hoàng Gia L, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: E P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Lê Anh Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: H, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng Gia L trình bày:

Năm 2020, ông Nguyễn Xuân B và bà Đặng Thị H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.045,1m² thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 07/7/2020, ông B bà H1 được Sở Tài nguyên- Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 242377 đứng tên ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1. Sau đó ông B bà H1 nhận bàn giao và bắt đầu quản lý, sử dụng diện tích đất trên.

Đến đầu năm 2022, ông B bà H1 phát hiện ông Lê Anh Đ đã tự ý lấn chiếm và sử dụng một phần diện tích đất nêu trên khoảng 303,6m² để làm đường nhựa và xây dựng hàng rào, tiểu cảnh phục vụ cho mục đích riêng của gia đình ông Đ. Phần diện tích mà ông Đ lấn chiếm của gia đình ông B bà H1 theo Mạnh trích đo địa chính lập ngày 30/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cụ thể như sau:

- Phần diện tích 287,5m² ông Đ đổ nhựa là đường đi vào đất của ông Đ.
- Phần diện tích 16,1m² ông Đ xây dựng tiểu cảnh, trồng cây, hàng rào.

Ông B bà H1 đã nhiều lần yêu cầu ông Đ tháo dỡ, di dời toàn bộ các vật kiến trúc đã xây dựng và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm nhưng ông Đ vẫn cố tình không thực hiện, điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà H1.

Ông B bà H1 đã nộp đơn yêu cầu UBND xã A hòa giải tranh chấp đất với ông Đ. Ngày 11/8/2022, UBND xã A đã mời các bên có liên quan và tiến hành hòa giải, tuy nhiên kết quả hòa giải không thành.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông B bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Anh Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng và trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 303,6m² thuộc một phần thửa số 815, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 242377 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/7/2020 cho ông Nguyễn Xuân B và bà Đặng Thị H1.

Nay ông B bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Anh Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng và trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 310,4m² thuộc một phần thửa số 815, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 11/01/2023, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 242377 ngày 07/7/2020 cho ông Nguyễn Xuân B và bà Đặng Thị H1.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo mời làm việc, thông báo hòa giải nhưng bị đơn ông Lê Anh Đ đều vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng các Điều 5, 166, 168 Luật đất đai năm 2013 đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình trả lại cho nguyên đơn phần diện 303,6m² (đo vẽ thực tế 310,4m²) thuộc thửa 815 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1 khởi kiện yêu cầu ông Lê Anh Đ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm; đất tranh chấp tọa lạc tại huyện L nên Tòa án xác định đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn ông Lê Anh Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2022, Ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1 cho rằng ông Lê Anh Đ đã sử dụng diện tích 303,6m² thuộc thửa số 815 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L mà ông B, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 242377 ngày 07/7/2020. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của ông B bà H1 yêu cầu ông Lê Anh Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông B bà H1 diện tích 310,4m² đã lấn chiếm theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường tỉnh B lập ngày 11/01/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo mời làm việc, thông báo hòa giải nhưng bị đơn ông Lê Anh Đ đều vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Năm 2017, Ông Nguyễn Xuân B và bà Đặng Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn B1 diện tích 7.994m² đất thuộc thửa số 17 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 22/12/2017, ông B bà H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 014577. Ngày 25/01/2018, ông B bà H1 làm thủ tục tách thửa 17 thành các thửa 457, 458, 433, 432, 431, 430, 429, 426, 425, 424, 423, 428, 427.

Năm 2018, ông B bà H1 tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Lê Đ1, bà Trần Thị Kim T diện tích 2000m² đất thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 07/5/2018, ông B bà H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 590285. Ngày 25/6/2018, ông B bà H1 làm thủ tục tách thửa 11 thành các thửa 538, 539, 540.

Cùng năm 2018, ông B bà H1 tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy V, bà Vũ Thị Q diện tích 1.807,2m² đất thuộc thửa 12 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 17/5/2018, ông B bà H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 590285. Ngày 25/6/2018, ông B bà H1 làm thủ tục tách thửa 12 thành các thửa 540, 541, 542, 543, 544.

Ngày 11/02/2020, ông B bà H1 làm thủ tục hợp nhất một phần diện tích của thửa 554 với một phần diện tích của thửa 538 thành thửa 610; một phần diện tích của thửa 538 hợp nhất với một phần diện tích của thửa 458 thành thửa 611 và thửa 612.

Ngày 23/6/2020, ông B bà H1 làm thủ tục hợp tách các thửa 610, 611, 612 thành các thửa 815, 816, 817, 818, 819 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 07/7/2020, ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1 được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 242377 đối với diện tích đất 1.045,1m² thuộc thửa 815, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quá trình nhận chuyển nhượng và làm thủ tục hợp nhất, tách thửa các thửa đất trên là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ lập ngày 27/12/2022 được thể hiện tại Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 11/01/2023 và Biên bản xác minh ngày 09/5/2023 tại Ủy ban nhân dân xã A thì ông Lê Anh Đ đang sử dụng 310,4m² đất (gồm thửa 815b diện tích 70,9m², thửa 815c diện tích 165,5m², thửa 815e diện tích 74,0m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 242377 đã cấp cho ông B bà H1. Trên thửa 815e ông Đ sử dụng trồng một số cây cảnh và dựng một số khối đá lớn làm tiểu cảnh, thửa 815c làm đường nhựa và thửa 815b để một số đồ đạc của ông Đ mà không được sự cho phép của ông B bà H1, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà H1.

Do đó HĐXX có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:* Số tiền **9.225.000 đồng** ông Đ phải chịu. Ông B bà H1 đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông Đ phải hoàn trả lại cho ông B bà H1.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Do yêu cầu khởi kiện của ông B bà H1 được Tòa án chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 166 của Bộ luật dân sự;

Điều 166, Điều 168, Điều 170 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1 đối với bị đơn ông Lê Anh Đ về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Lê Anh Đ phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích 70,9m² thuộc thửa 815b; diện tích 165,5m² thuộc thửa 815c; diện tích 74,0m² thuộc thửa 815e (tọa độ từ các điểm 23-11-12-13-21-22-23) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 11/01/2023 để trả lại diện tích 310,4m² đất thuộc thửa 815 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Xuân B, bà Đặng Thị H1 (Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án).

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Ông Lê Anh Đ phải hoàn trả số tiền 9.225.000 đồng (Chín triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) cho ông B, bà H1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Anh Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/6/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Long Điền;
- THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Bình

