

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

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

Bản án số: 78/2022/DS-ST

Ngày: 26 - 9 - 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 VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trà My.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hà Văn Trường;

- Ông Đặng Ngọc Thương.

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Lương Ngọc Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2021/TLST-DS ngày 25/10/2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2022/QĐ-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1980, địa chỉ: 153 BT, P 4, thành phố VT, tỉnh BR - VT.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Minh T1, sinh năm 1966, địa chỉ: tổ 3, thôn 9, xã LS, thành phố VT, tỉnh BR - VT.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị T2, địa chỉ: địa chỉ: 153 BT, P 4, thành phố VT, tỉnh BR - VT.

3.2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1977, địa chỉ: tổ 3, thôn 9 xã LS, thành phố VT, tỉnh BR - VT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ngày 09 tháng 11 năm 2010, ông và bà Huỳnh Thị T2 nhận chuyển nhượng diện tích 500m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21, tọa lạc thôn 9, xã Long Sơn từ ông Huỳnh Tấn Phát. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp pháp. Ông và bà T2 đã giao đủ tiền cho ông Phát. Khi giao đất, bên chuyển nhượng là ông Phát và bên nhận chuyển nhượng là ông và bà T2 có cắm cọc bê tông ranh giới phần đất nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD660497 ngày 14-3-2011, diện tích 500m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 cho ông và bà T2. Do ông và bà T2 sinh sống ở Phường 4, thành phố Vũng Tàu, cách xa vị trí đất nhận chuyển nhượng nên không thường xuyên đến phần đất trên. Khoảng tháng 7 năm 2021, ông phát hiện ông Lê Minh T1 dựng hàng rào và chuồng bò lên diện tích khoảng 250m² thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 mà ông nhận chuyển nhượng, đã được cấp giấy như đã nói ở trên nên ông khởi kiện yêu cầu ông T1 tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại khoảng 250m² đất đã lấn chiếm. Sau khi Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đo đạc thực tế theo sơ đồ vị trí cấp ngày 26-5-2022 (gọi tắt là sơ đồ vị trí ngày 26-5-2022) thì ông đồng ý với sơ đồ vị trí này, xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể: yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu buộc ông Lê Minh T1 tháo dỡ một phần chuồng bò và hàng rào, trả lại diện tích 150,3m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 theo sơ đồ vị trí cấp ngày 26-5-2022 mà ông và bà T2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD660497.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Minh T1 trình bày:

Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 21 có nguồn gốc do ông Lê Văn Nốp là cha ông khai phá trước năm 1975. Năm 1996, ông Nốp chết, ông tiếp tục sử dụng và đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp vì chưa đủ người ký giáp ranh nhưng đã được Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu ký xác nhận nguồn gốc đất ngày 18-8-2016. Hiện nay, ông đã rào thửa đất số 232, tờ bản đồ số 21 bằng lưới và sử dụng để làm chuồng nuôi bò và trồng cây; trong đó, chuồng nuôi bò là do ông cho ông Phạm Văn C thuê một phần đất để ông C dựng làm chuồng nuôi bò. Ông C không có quyền gì trên đất này mà chỉ là người đi thuê đất. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông xác định ông không lấn chiếm đất của ông T; hàng rào và chuồng bò nằm trên thửa đất số 232, tờ bản đồ số 21, tọa lạc xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu; ông đề nghị đo vẽ lại 02 thửa đất 443 và 232 có lồng ghép với bản đồ địa chính, nếu ai sử dụng đất lấn chiếm thì sẽ trả lại.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T2 trình bày:

Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông T và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các bên, tại phiên hòa giải ngày 21-7-2022, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận đề nghị Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cắm mốc các điểm 1, 2, 3, 25, 27, 22 theo sơ đồ vị trí cấp ngày 26-5-2022 để xác định rõ mốc giới thửa đất 443, tờ bản đồ số 21 làm cơ sở cho ông T1 tháo dỡ một phần hàng rào, chuồng bò lấn sang thửa đất số 443. Ông T1 đồng ý tháo dỡ hàng rào, một phần chuồng bò diện tích 150,3m² có vị trí là các điểm 22, 27, 25, 3 theo sơ đồ vị trí cấp ngày 26-5-2022, trả lại diện tích 150,3m² đất cho ông T trước ngày 20-8-2022. Ông T1 tự nguyện chịu chi phí trích lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá đất tranh chấp. Ông T tự nguyện chịu chi phí cắm mốc. Các bên đã nộp đủ các chi phí nói trên và nhận mốc do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cắm và giao mốc. Tuy nhiên, đã quá thời gian ông T1 cam kết tháo dỡ hàng rào, một phần chuồng bò diện tích 150,3 m² thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 trả lại đất cho ông T nên ông T vẫn tiếp tục yêu cầu theo nội dung khởi kiện.

Tại phiên tòa

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T2 giữ nguyên các ý kiến, trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông C vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T2 tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án chậm hơn so với quy định.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến phiên tòa, ý kiến của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm nên quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" được quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Địa chỉ cư trú của bị đơn và đất tranh chấp tại thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bị đơn ông Lê Minh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, ông C.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo ý kiến trình bày của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thì diện tích 500m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21, tọa lạc thôn 9, xã Long Sơn có nguồn gốc do bà Lê Kim Thanh canh tác, được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18-8-2008 với diện tích 27.083m² đất. Năm 2008, bà Thanh tách diện tích đất trên thành 16 thửa trong đó có diện tích 4.563m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ số 21. Năm 2009, bà Thanh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 165 tờ bản đồ số 21 cho ông Huỳnh Tấn Phát, sau đó ông Phát tách thửa 165 tờ bản đồ số 21 thành 02 thửa là 165 và 400. Ngày 10-9-2010, ông Phát tiếp tục tách thửa 165 thành 02 thửa, trong đó có thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21, diện tích 500m² đất trồng cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 970554 ngày 10-9-2010. Ngày 09-11-2010, ông Phát chuyển nhượng toàn bộ diện tích 500m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 cho ông T, bà T2 và ông T, bà T2 được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD660497 ngày 14-3-2011. Nội dung này phù hợp với tài liệu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu cung cấp và ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

Thửa đất 232, tờ bản đồ số 21 có thực tế do ông Lê Minh T1 đang sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trình bày của ông T1 là ông đã rào toàn bộ thửa đất bằng lưới và đang sử dụng để làm chuồng nuôi bò, trồng cây. Chuồng nuôi bò do ông Phạm Văn C dựng, đất gắn liền với chuồng nuôi bò là do ông C thuê của ông. Lời trình bày này phù hợp với ghi nhận tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Theo kết quả xác minh và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Long Sơn thì thửa đất 232, tờ bản đồ số 21 do Ủy ban nhân dân xã Long Sơn kê khai đăng ký tại sổ mục kê năm 1995. Ý kiến này phù hợp với chứng cứ là sổ mục kê đất quyền số 2, tờ bản đồ địa chính số 15 đến 21(Bút lục 75, 76 tập 8) do Ủy ban nhân dân xã Long Sơn cung cấp.

[2.2] Diện tích đất tranh chấp là 150,3m² gồm các điểm là 22, 23, 3, 24, 25, 26, 27, 22 thuộc thửa đất 443, tờ bản đồ số 21 theo sơ đồ vị trí ngày 26-5-

2022. Trên diện tích đất tranh chấp hiện do ông T1 sử dụng gồm có: rào lưới, một phần chuồng bò và một phần đất trồng. Trong đó, một phần chuồng bò trên đất tranh chấp có diện tích $86,2m^2$, được dựng tiền chế bằng cây, là nhà tạm loại 4, chuồng nuôi bò do ông Phạm Văn C dựng, đất gắn liền với chuồng nuôi bò là do ông C thuê của ông T1 theo ghi nhận tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, biên bản định giá ngày 31-5-2022 của Hội đồng định giá.

Các đương sự ông T, ông T1, bà T2 đồng ý với sơ đồ vị trí ngày 26-5-2022, biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08-4-2022 và biên bản định giá ngày 31-5-2022 của Hội đồng định giá.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C, nhưng ông C không có ý kiến và chứng cứ nộp cho Tòa án. Tại buổi thẩm định, giao nhận mốc giới, xác định vị trí đất tranh chấp ngày 28-7-2022, ông C có mặt nhưng cũng không có ý kiến gì về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý tháo dỡ diện tích $86,2m^2$ chuồng bò trả lại $150,3m^2$ đất mà ông T1 sử dụng lân sang thửa 443 cho nguyên đơn (BL số 97 tập 10) nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C. Trong trường hợp ông C có tranh chấp nội dung gì với ai trong vụ án thì được khởi kiện và giải quyết ở một vụ án khác.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Căn cứ sơ đồ vị trí ngày 26-5-2022, biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08-4-2022, nguồn gốc đất của các bên như phân tích ở [2.1], [2.2]; sự thừa nhận của bị đơn về việc bị đơn sử dụng lân $150,3m^2$ sang thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 của nguyên đơn thể hiện tại bản tự khai ngày 13-01-2022 (BL 43 tập 4) và biên bản hòa giải lần 2 ngày 21-7-2022 (BL 92 tập 9), có đủ sơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào có vị trí là các điểm 22,23,3; buộc ông C tháo dỡ chuồng bò có vị trí là các điểm A, 24,25,26, A để trả lại diện tích $150,3 m^2$ thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21 theo sơ đồ vị trí ngày 26-5-2022 cho nguyên đơn.

[3] Về lệ phí sao lục hồ sơ, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bị đơn tự nguyện chịu; lệ phí cắm mốc giới tại thực địa, nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn, bị đơn đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 68, 91, 92, 147, 157, 164, 165, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, buộc ông Lê Minh T1 trả cho ông T diện tích 150,3 m² đất thuộc thửa đất số 443, tờ bản đồ số 21, vị trí tại các điểm 22, 23, 3, 24, 25, 26, 27, 22 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-5-2022.

2. Buộc ông Lê Minh T1 tháo dỡ, di dời phần hàng rào có vị trí tại các điểm 22, 23, 3; Buộc ông Phạm Văn C tháo dỡ, di dời phần chuồng bò (gồm toàn bộ vật, kiến trúc) trên diện tích 86,2m² có vị trí tại các điểm A, 24, 25, 26, A theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 26-5-2022 và biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 08-4-2022, ra khỏi diện tích 150,3 m² đất thuộc thửa đất số 443 nêu trên.

(Sơ đồ vị trí ngày 26-5-2022 được đính kèm Bản án này)

3. Về chi phí tố tụng khác: ghi nhận việc bị đơn tự nguyện chịu chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí cắm mốc giới tại thực địa. Nguyên đơn, bị đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh T1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001276 ngày 25-10-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt 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 theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND TP. Vũng Tàu;
- Lưu: Tòa DS; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trà My