

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày 14/3/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Hạnh; Ông Trần Văn Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 02; Ngày 12 và ngày 14 tháng 3 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2018/QĐST-DS ngày 09/5/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Việt H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy quyền cho: Bà Phan Thị Ph, sinh năm: 1956, Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà Hà vắng mặt bà Phước có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kim l, sinh năm 1973 và bà Bùi Thị H1, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Thôn S, xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Thôn S, xã X huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông L, bà H1, ông N có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện Châu Đức: Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Công V - Chủ tịch UBND huyện Châu Đức.

Ủy quyền cho: ông Lê Văn D – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Đức. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu- Phòng giao dịch Ngãi Giao. (Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn C- Nhân viên tín dụng - có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Mạnh H2, sinh năm:1958; Địa chỉ: thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng Ng, sinh năm: 1960; Địa chỉ Thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm:1958, Địa chỉ: Thôn Q, xã X, Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Bà Phan Thị Ph, sinh năm:1956 ; Địa chỉ: thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Ông Đặng Xuân B, cán bộ đo đạc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Đức.

(Bà Ph, ông L1, ông D, ông C, ông H2, bà Ng vắng mặt, ông B có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm:1953;Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện Châu Đức, Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông L1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn yêu cầu, bản tự khai, các biên bản làm việc tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Việt H, người được ủy quyền là bà Phan Thị Ph trình bày: Diện tích đất 252m² thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Mạnh H2 và bà Nguyễn Hồng Ng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Ph từ năm 1989 đến ngày 30/11/2000 đất được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, vợ chồng ông L1 và bà Ph đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 252m² tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, đất thổ cư cho bà Nguyễn Thị Việt H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 977982, được UBND huyện Châu Đức cấp ngày 09-12-2015. Đất tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 là thửa 113, tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276115, được UBND huyện cấp ngày 04-12-2013, tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Quá trình sử dụng đất giữa các thửa đất có ranh giới cụ thể, nhưng ông L và bà H1 đã tự ý lấn chiếm và xây dựng phần móng nhà phía sau lấn sang phần đất của bà H có diện tích khoảng 7m². Sau khi phát hiện đất bị lấn chiếm bà H đã nhắc nhở, 2 bên đã tự thỏa thuận nhưng không kết quả dẫn đến phát sinh mâu thuẫn. Vụ việc đã được UBND xã X hòa giải nhiều lần nhưng cũng không thành. Theo bà H trước khi ông L mua đất của ông H2 và bà Ng thì có ranh giới đất

giữa bà H và đất của ông H2, bà Ng được xây dựng bằng hàng rào gạch. Tuy nhiên khi ông L và bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông L và bà H1 phá bỏ nhà cũ của ông H2, bà Ng để xây nhà mới. Khi xây dựng nhà mới thì bà H phát hiện ông L và bà H1 đã lấn sang đất bà H 7m². Bà H yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà H1 phải trả lại phần diện tích lấn chiếm 7m² do ông L, bà H1 đang quản lý và đã xây dựng làm phần móng nhà. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bổ sung tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276115 do UBND huyện Châu Đức cấp cho ông Loan và bà Hương ngày 04/12/2013.

Ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 trình bày: Thừa đất số 113, tờ bản đồ số 26, diện tích 266m² tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là do ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Mạnh H2 và bà Nguyễn Hồng Ng vào năm 2013. Sau khi ông L và bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà Ng thì được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 181912 ngày 23-7-2013, sau đó được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276115, được UBND huyện cấp ngày 04-12-2013 đứng tên ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1. Quá trình sử dụng tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị Việt H là thửa 106, tờ bản đồ 26. Khi nhận chuyển nhượng thì giữa thửa 106 và thửa 113 có ranh giới là bờ tường xây gạch và lưới B40 do gia đình các bên xây dựng, phía trước có tường rào còn nguyên vẹn, ở phần phía sau tiếp giáp ranh với đất bà H trước khi phá bỏ tường rào cũ thì gia đình ông L và bà H1 đã xây dựng phần móng nhà đúng như hiện trạng nền nhà cũ mà ông nhận chuyển nhượng từ ông H2 (có ảnh kèm theo), nên không lấn sang đất của bà H kể cả phần móng bên dưới. Ngoài ra ông L và bà H1 có yêu cầu phản tố đối với diện tích 11m² đất do bà H lấn chiếm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Trong biên bản ghi lời khai và biên bản làm việc tại Tòa án, ông Nguyễn Mạnh H2 trình bày: Mặc dù diện tích đất ông bán cho các bên sử dụng không đúng so với diện tích đất cấp giấy cho các bên, nhưng giữa ông và các bên nhận chuyển nhượng đã tự nguyện xác định ranh giới không đúng so với thực tế, các bên sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay đã được xác định bờ ranh rõ ràng và không ai có ý kiến gì. Sau đó năm 2013, ông chuyển nhượng lại phần đất này cho ông L và bà H1, hiện nay ở phần phía trước chưa xây móng nhà thì vẫn còn nguyên, còn ở phần phía sau do ông L đã tháo dỡ nền nhà cũ để xây móng nhà mới nên ông không xác định được ranh giới cụ thể. Các bên cũng đồng ý sử dụng ranh giới không đúng so với thực tế và hiện trạng đất được UBND huyện Châu Đức cấp giấy CNQSDĐ.

Trong bản tự khai và biên bản làm việc tại tòa án ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Ông đã nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 và các bên cũng đã xác nhận ranh giới. Hiện nay vợ chồng ông đã cho tặng diện tích đất này cho con là Nguyễn Thị Việt H và vợ chồng ông vẫn đang ở trên đất, ông cũng thống nhất như yêu cầu của bà H và bà Ph là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Châu Đức cấp

cho ông L và bà H1 theo đó buộc ông L và bà H1 trả lại phần diện tích 7m² đất cạnh tiếp giáp ở phía sau mà ông L và bà H1 lấn chiếm theo hiện trạng cấp giấy.

Trong bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án ông Lê Văn đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Châu Đức trình bày:

Đối với thửa đất 106 tờ bản đồ số 26 xã X: Thửa đất trước đây đã được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 538903 ngày 30/11/2000 với diện tích là 252,0m² cho hộ ông Nguyễn Văn L1, diện tích theo bản đồ địa chính 1998. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Việt H đã được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận số CA 977982 ngày 09/12/2015, diện tích thửa đất tính theo bản đồ địa chính số hóa năm 2009 là 252,0m²; không thay đổi về diện tích, hình thể đất so với hồ sơ địa chính năm 1998.

Đối với thửa đất số 113 tờ bản đồ 26 xã X: Thửa đất trước đây được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 538892 ngày 30/11/2000 với diện tích 259,0 m² cho hộ ông Nguyễn Mạnh H2 - diện tích tính theo bản đồ địa chính năm 1998; diện tích thửa đất tính theo bản đồ địa chính số hóa năm 2009 là 233,0 m². Thời điểm này do chỉ tiến hành số hóa lại bản đồ địa chính năm 2004, trong khi bản đồ địa chính số hóa năm 2004 được thực hiện trên cơ sở nền bản đồ địa chính giấy được đo đạc và lập năm 1998, không có tiến hành đo đạc lại hiện trạng nên việc thay đổi về số liệu diện tích này không làm thay đổi lại hình thể và hiện trạng sử dụng đất trên thực địa.

Sau khi nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Mạnh H2 (vợ là bà Nguyễn Hồng Ng), ông L đã lập thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất. Diện tích đề nghị đăng ký biến động tăng thêm 33,0m², phần diện tích đất này hiện do gia đình ông Nguyễn Kim L sử dụng, đất xây dựng nhà (phần tiếp giáp với đường đi hiện hữu về phía Đông của thửa đất) không tiếp giáp với thửa đất 106 của bà Nguyễn Việt H.

Việc lập thủ tục đăng ký biến động điều chỉnh bổ sung 33,0m² cho ông Nguyễn Kim L là đúng theo hiện trạng sử dụng và đúng theo trình tự thủ tục quy định.

Như nội dung nêu trên, thửa 113 tờ bản đồ địa chính số 26, xã X có diện tích tính theo bản đồ địa chính năm 1998 là 259,0m² và khi số hóa bản đồ địa chính vào năm 2009 thì diện tích thửa đất là 233,0m². Việc thay đổi về số liệu diện tích này không làm thay đổi hình thể và hiện trạng sử dụng đất trên thực địa. Bên cạnh đó ông Loan lập thủ tục đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trích đo ký ngày 06/9/2013 thì phần diện tích tăng thêm được xác định là 33m² là phần tiếp với đường đi hiện hữu về phía đông của thửa đất- Không tiếp với đất của bà H và không ảnh hưởng đến ranh giới giữa 02 thửa đất.

Việc chênh lệch về hình thể và diện tích thửa đất giữa thực tế sử dụng đất với bản đồ địa chính giữa bà Nguyễn Thị Việt H và ông Nguyễn Kim L có thể do 02 nguyên nhân:

+ Việc đo vẽ bản đồ và tính diện tích của từng thửa đất vào năm 1998 được thực hiện theo phương pháp truyền thống, nên có độ chính xác không cao; bản đồ địa

chính số hóa 2004 và năm 2009 chỉ được thực hiện trên cơ sở bản đồ địa chính giấy được đo đạc và lập năm 1998 không có tiến hành đo đạc lại hiện trường.

+ Trong quá trình sử dụng đất do các hộ tự ý thay đổi, dịch chuyển ranh giới thửa đất.

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính thấy vào thời điểm kê khai năm 1999 và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 106 và 113, tờ bản đồ số 26, xã Xuân Sơn không có khiếu nại hay tranh chấp liên quan. Do vậy việc UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà tại thửa 106 và cho ông L, bà H1 tại thửa 113 là đúng theo trình tự thủ tục quy định tại khoản 2, mục II, Quyết định số 201 về việc quản lý ban hành quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

UBND huyện Châu Đức sẽ thực hiện kết quả giải quyết của Tòa án về vụ án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu- Phòng giao dịch Ngã Giao do ông Lê Văn C trình bày: Hiện nay Ngân hàng đang nhận thế chấp thửa đất của bà H phần diện tích đất đang tranh chấp không ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ nên không có ý kiến gì và xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bản tự khai và tại phiên tòa ông Đặng Xuân B trình bày: Diện tích chênh lệch qua các lần đo đạc (ngày 09/3/2018 và ngày 12/3/2019) là do sự chỉ ranh các bên liên quan mỗi lần khác nhau, theo đó lần đo đạc ngày 06/3/2019 và kết quả ký ngày 12/3/2019 có sử dụng cắm mốc tọa độ và công nghệ đo bằng máy điện tử.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định đo đạc định giá phần đất tranh chấp. Tại biên bản định giá tài sản ngày 18/04/2018, Hội đồng định giá huyện Châu Đức đã xác định giá trị đất đang tranh chấp tại thời điểm hiện tại là $3.300.000\text{đ}/01\text{m}^2$ (phần đất nguyên đơn tranh chấp có giá $3.300.000\text{đ} \times 7\text{m}^2 = 23.100.000\text{đ}$ (hai mươi ba triệu một trăm nghìn đồng); phần đất bị đơn tranh chấp có giá trị $11\text{m}^2 \times 3.300.000\text{đ} = 36.300.000\text{đ}$ (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng), phần tài sản trên đất thuộc thửa 113 do ông L và bà H1 yêu cầu gồm 01 mái tôn nên lợp xi măng diện tích xây dựng 8m^2 giá trị sử dụng 65% trị giá 1.924.000đ (Một triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn đồng), hàng rào xây gạch không tô giá trị 835.904đ (tám trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm lẻ bốn đồng), tường xây gạch sơn nước trị giá 1.060.850đ (một triệu, không trăm sáu mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng), hàng rào lưới B40 trụ sắt cao 1.7m dài 3,9m có giá trị 1.072.500đ (một triệu không trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng); Phần tài sản trên đất do nguyên đơn tranh chấp gồm: Móng đá kiềng bê tông cốt thép có giá trị 21.837.296đ (hai mươi một triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng). Tổng giá trị đất và tài sản trên đất liên quan đến yêu cầu bà H tranh chấp là 44.837.296đ (bốn mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng); Tổng giá trị đất và tài sản trên đất liên quan đến yêu cầu ông L tranh chấp là 41.193.254đ (bốn mươi một triệu, một trăm chín mươi ba nghìn hai trăm năm mươi bốn đồng). Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có phần móng nhà ông L đã xây dựng thẳng theo ranh giới cũ phía trước cặp theo nền móng nhà bà H đang sở hữu

theo đường thẳng đến cuối phần đất phía sau như các bên đã xác nhận, không ảnh hưởng đến công trình của bà H. (Hàng rào do ông H2 xây, mái tole do bà H lợp và lưới B40 do ông L rào). Đối với phần móng ông L đã xây dựng thì theo bà H thì ông L còn xây âm bên dưới lán sáng đất của bà nhưng khi cơ quan có thẩm quyền đến kiểm tra thẩm định thì bà không hợp tác.

Đối với khiếu nại của bà Phước: Đã được Tòa án đã trả lời tại công văn số 10 ngày 14/02/2019.

Sau khi thụ lý tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được các quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án. Tòa án đưa ra xét xử theo quy định pháp luật. Xét thấy vụ án đã hết thời hạn tạm hoãn phiên tòa nên ngày 04/01/2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 24/01/2019 nhưng do một số người liên quan vắng mặt nên phải hoãn phiên tòa lần 2 và ấn định xét xử vào ngày 22/02/2019. Tại phiên tòa phía nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin hoãn để đo đạc lại diện tích đất và thay đổi người tiến hành tố tụng. Căn cứ 235, 259 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hội ý và quyết định không thay đổi người tiến hành tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ. Đối với yêu cầu đo vẽ lại đất Hội đồng xét xử thấy để vụ án được xem xét một cách thận trọng, khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và ấn định vụ án sẽ được tiếp tục xét xử vào ngày 12/3/2019. Ngày 01/3/2019 bà H đã nộp chi phí tố tụng, Tòa án đã thực hiện thủ tục đo vẽ ngày 06/3/2019 theo sự chỉ ranh của các bên liên quan. Tuy nhiên đến ngày xét xử bà H và bà Ph có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Việt H và người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Ph vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại 7m² đã lấn chiếm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà H1. Ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố theo diện tích đất được cấp giấy so với ranh giới hiện hữu thì nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn diện tích đất 11m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong vụ án: Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tuy thời hạn giải quyết án kéo dài, nhưng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng như tạm ứng tiền đo vẽ, định giá, và không tham gia phiên tòa nên làm ảnh hưởng tới thời hạn giải quyết vụ án. Ngoài ra theo yêu cầu của nguyên đơn về việc đo vẽ định giá, Tòa án đã tiến hành tổ chức đo vẽ và định giá lần thứ nhất sau đó nguyên đơn không đồng ý và yêu cầu đo vẽ lại. Sau nhiều lần yêu cầu đo vẽ lại, mặc dù tòa án đã thực hiện đầy đủ các

bước tố tụng nhưng nguyên đơn vẫn nêu ra nhiều lý do để gây khó khăn làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận theo ranh giới hiện hữu các bên đang sử dụng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết và quan hệ trang chấp: Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Việt H phù hợp với quy định tại điều 186, 189 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, các Điều 35; 39 BLTTDS 2015. Ngày 14/3/2018, bị đơn có yêu cầu phản tố với nguyên đơn. Căn cứ vào Điều 200 Bộ Luật TTDS Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn để xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

Tư cách tham gia tố tụng: Ngày 20/01/2017, bà H có đơn khởi kiện, Tòa án thụ lý giải quyết thì bà Ph làm đại diện theo ủy quyền có luật sư Phan Minh Đ tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Đ đã từ chối tham gia giải quyết vụ kiện. Đối với bị đơn ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 có yêu cầu phản tố đã ủy quyền cho Nguyễn Minh N tham gia giải quyết vụ kiện. vì vậy căn cứ theo quy định tại Khoản 4, Điều 72 , Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự , Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L và bà H1. UBND huyện Châu Đức, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, ông H2, bà Ng, ông B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với ông Nguyễn Văn L1 khi thụ lý Tòa án xác định ông L1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng nhưng ông L1 trình bày ông là chồng của bà Ph hiện đang làm ăn sinh sống trên đất nên ngoài tư cách là người làm chứng thì ông L1 còn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Bà H và bà Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên Tòa xét xử lần thứ 2 vắng mặt, nhưng bà H có đơn yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà H và bà Ph. Đối với ông H2, bà Ng và ông L1 Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử. Đại diện UBND huyện Châu Đức và Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa – Phòng Giao dịch Ngãi Giao có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về căn cứ khởi kiện: Diện tích đất hiện hữu so với diện tích đất được cấp giấy của các bên còn thiếu và không đúng với hình thể vị trí kích thước trên bản đồ cấp giấy quyền sử dụng đất của hai bên nên quyền lợi của các bên đều bị ảnh hưởng.

[3] Về nội dung tranh chấp: Qua yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến bị đơn, người liên quan nhận thấy các đương sự tranh chấp diện tích đất theo ranh giới liền kề và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp không đúng thực tế so với diện tích đất các bên đang sử dụng.

[4] Xét diện tích đất thực tế giảm so với giấy được cấp ban đầu và qua những lần đo đạc có nguyên nhân khách quan, chủ quan được các bên thừa nhận:

Quá trình sử dụng ranh giới giữa các đương sự tiếp giáp các tứ cận có sự thay đổi của cột mốc so với hiện trạng ban đầu cùng với kỹ thuật đo đạc tại thời điểm 1990 để cấp giấy cho các hộ gia đình được sử dụng bằng phương pháp thủ công, đơn giản, nay được đo đạc chính lý theo máy móc hiện đại nên có sự chênh lệch về diện tích, thửa đất thiếu so với diện tích đất được cấp là đúng sự thật. Ngoài ra qua những lần đo vẽ do các bên chỉ ranh khác nhau nên diện tích cũng thay đổi theo.

[5] Đối với Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa- Phòng Giao dịch Ngãi Giao, huyện Châu Đức đang nhận thế chấp có thửa đất của bà H có phần diện tích đất đang tranh chấp phần diện tích đất nhưng không có ý kiến vì không ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ theo đó cũng xin xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét yêu cầu của bà H buộc ông L và bà H1 phải hoàn trả diện tích 7m² đã lấn chiếm ở phía sau của thửa đất là không có căn cứ, bởi lẽ khi giao dịch các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H2 thì ông H2 và các bên đã xác định ranh giới ổn định. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L và bà H2 đã phá dỡ nền nhà cũ phía sau để xây dựng móng nhà mới đúng như hiện trạng là hoàn toàn phù hợp, theo đó bà H không có ý kiến gì về việc ông L xây móng nhà. Đối chiếu quy định của pháp luật, hiện tại ông L và bà H1 đã xây dựng nền móng kiên cố và đúng theo hiện trạng ranh giới mà trước đó các bên xác định và trên thực tế tuy không đúng với diện tích và hình thể kích thước cấp giấy nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H (Vì bà H chưa có công trình xây dựng giáp ranh). Mặc khác theo ranh giới cấp giấy thì phần móng căn nhà bà H đã xây dựng trước đây hiện đang sử dụng cũng nằm sang phần đất của ông L.

[7] Xét việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276115 thấy UBND huyện Châu Đức đã thực hiện đúng theo quy trình cấp giấy, nên yêu cầu hủy là không có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu của ông L và bà H1 buộc bà H phải hoàn trả diện tích 11m² đã sử dụng phía trước của thửa đất không đúng thực tế cấp giấy là không có căn cứ, bởi lẽ khi mua đất ông L và bà H1 đã được xác định và đồng ý với ranh giới hiện hữu thực tế mà các bên sử dụng và bà H đã xây dựng nhà kiên cố liền kề với nhà ông H2 bán cho ông L, bà H1. Nguyên đơn và bị đơn đã có công trình xây dựng theo ranh giới hiện hữu, do đó lợi ích của các bên đảm bảo với quy định của pháp luật hiện

hành nên ông L, bà H1 lấy diện tích, kích thước và hình thể cấp giấy để cho rằng bà H lấn sang và yêu cầu bà H trả lại là không có căn cứ.

Mặc khác, theo chứng cứ, lời khai, lời trình bày mà Tòa án đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì Hội đồng xét xử thấy quyền sử dụng đất nêu trên được ông Hùng sử dụng xác nhận đã xây tường rào cố định từ năm 2000 đến nay (hiện tường rào vẫn còn một phần) bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng không có ý kiến gì về ranh giới đất, đồng ý nhận sử dụng diện tích đất như hiện trạng thực tế. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông H2 năm 1989 thì phần đất chuyển nhượng cho ông L1 và bà Ph đã có hàng rào phân biệt ranh giới hiện trạng đất với đất ông H2, bà Ng chuyển nhượng cho ông L, bà H1. Theo đó bà H cũng đã xây dựng căn nhà trên ranh giới hiện hữu, nếu xét theo ranh giới được cấp giấy thì nhà của bà H cũng có một phần lấn sang đất ông L. Để các bên có cuộc sống ổn định lâu dài cần xác định ranh giới giữa hai thửa 106 và 113 được công bằng khách quan thì không thể căn cứ vào việc cấp giấy mà phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất giữa các bên từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay.

Như vậy, ranh giới giữa bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận là có căn cứ tại khoản 1 Điều 175 bộ luật dân sự 2015. Theo thực tế đo vẽ ngày 06/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Đức thì phần chân móng nhà ông L xây dựng so với ranh giới hiện hữu có lấn sang phần đất của bà H diện tích $(0,07\text{m} \times 2,73\text{m}) = 0,1\text{m}^2$ ở vị trí 4 và 5 của bản vẽ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 12/3/2019. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu của bà H buộc ông L, bà H1 trả lại phần diện tích $0,1\text{m}^2$ là có cơ sở, phần diện tích đất còn lại $6,9\text{m}^2$ mà bà H yêu cầu ông L bà H1 trả lại là không có căn cứ. Đối với yêu cầu của ông L và bà H1 buộc bà H trả lại 11m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Chi phí Tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Căn cứ Điều 157, 165 BLTTDS 2015 mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tổng chi phí đo vẽ và định giá tương ứng với số tiền là 2.250.000đ (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.700.000đ - 2.250.000đ = 1.450.000đ (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và bị đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000đ - 2.250.000đ = 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền này Tòa án đang tạm giữ còn thừa sau khi trừ chi phí định giá đo vẽ, Tòa án sẽ chuyển sang Cơ quan Thi hành án dân sự huyện châu Đức để giải quyết ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí lệ phí tòa án.

Ông và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (sau đây viết tắt là DSST) có giá ngạch đối với phần diện tích đất không được chấp nhận là $11\text{m}^2 \times 3.300.000\text{đ} / 1\text{m}^2 = 36.300.000 \times 5\% = 1.815.000\text{đ}$ (một triệu, tám trăm mười lăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Việt H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với phần diện tích đất không được chấp nhận là $6,9\text{m}^2 \times 3.300.000 / 1\text{m}^2 = 22.770.000\text{đ} \times 5\% = 1.138.500\text{đ}$ (một triệu, một trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 4, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 200, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Án phí).

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Việt H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Bùi Thị H1 và ông Nguyễn Kim L.

Buộc ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 cắt bỏ phần móng đã xây dựng có diện tích $0,07\text{m} \times 2,73\text{m} = 0,1\text{ m}^2$ thuộc thửa số 106, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã X, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (tại vị trí 4 và 5 theo sơ đồ ngày 12/03/2019 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Đức) để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Việt H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Việt H về việc buộc ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 phải có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất $6,9\text{m}^2$ thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 26 mà ông L và bà H đang sử dụng sai lệch so với diện tích đã cấp cho bà Nguyễn Thị Việt H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Việt H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 276115, được UBND huyện cấp ngày 04-12-2013 cho ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 về việc buộc bà Nguyễn Thị Việt H phải có trách nhiệm giao phần đất 11m^2 thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà bà H sử dụng sai lệch so với diện tích đã cấp giấy cho ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1.

Công nhận ranh giới đất thực tế của vợ chồng ông Nguyễn Kim L, bà Bùi Thị H1 với bà Nguyễn Thị Việt H đã được xác định từ khi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H2 có ranh giới hiện hữu mà các bên đang sử dụng, thuộc thửa 106, 113 tờ bản đồ 26, xã X huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thể hiện tại sơ đồ vị trí ngày 12/3/2019 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức đo đạc như sau: Từ vị trí số 1,2,3,4,5,6,7 có chiều dài là 30,34m. (Có sơ đồ vị trí kèm theo).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biên động để điều chỉnh giấy chứng nhận theo đúng diện tích đất thực tế mà các bên đang sử dụng.

Chi phí Tố tụng: Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo vẽ và định giá theo quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS 2015, tương ứng với số tiền là 2.250.000đ (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền còn lại của nguyên đơn là 1.450.000đ (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền còn lại của bị đơn là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), tòa án sẽ chuyển sang cơ quan Thi hành án dân sự

huyện Châu Đức để giải quyết trả lại cho các đương sự ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Việt H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.138.500đ (một triệu một trăm ba mươi tám nghìn năm trăm đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) đã tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số TU/2016/0006425 ngày 17.04.2017. Bà Nguyễn Thị Việt H còn phải nộp số tiền 638.500đ (sáu trăm ba mươi tám nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Kim L và bà Bùi Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng số tiền là 1.815.000đ (Một triệu, tám trăm mười lăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 825.000đ (tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số TU/2017/0000926 ngày 09/04/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, ông L bà H1 còn phải nộp số tiền 990.000đ (chín trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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 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 tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (14/3/2019), ông L, bà H1, anh N, và ông B có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với bà H, bà Ph, UBND huyện Châu Đức, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Phòng Giao dịch Ngãi Giao, ông H2, bà Ng và ông L1 vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Nhưng người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dương Công Hiếu

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Nhưng người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dương Công Hiếu