

**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: 27/2023/DS-ST

Ngày: 28-9-2023

“V/v Tranh chấp ranh giới
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: Bà Lê Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa.
2. Ông Bùi Huy Xuân.

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Ngọc Q, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983;
2. Ông Đặng Thanh H1, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số A, Phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân Phường A, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 08-3-2021).

Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ông Trần Ngọc T, sinh ngày 12-4-2005; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Ngọc T: Ông Trần Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã C, huyện D chứng thực ngày 29-5-2023).

4. Bà Trần Thị D, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Dg: Ông Dương Văn Ch, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân phường A, thành phố C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực ngày 31-5-2023).

5. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1998; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, đường số B, thôn C, xã D, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Ông Lê Công D, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường số A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1992 và ông Phạm Văn Tr, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Tổ A, đường số B, thôn C, xã D, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Ông L có mặt; ông H, Ông Q, bà L, ông H1, ông Ch, bà H, bà T, ông T, bà D, bà T1, ông T1, ông D, ông Tr, bà Ng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Kim L do ông Nguyễn Trọng L làm đại diện trình bày: Ông Q, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 908, có diện tích đất 322m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L. Nguồn gốc diện tích đất này do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Công D, sinh năm 1976 và bà Lê Thị L, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đã được Văn phòng Công chứng Trần Văn Phúc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng ngày 10-7-2018 và ngày 03-8-2018 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Q, bà L cũng không sử dụng đất nên đến năm 2021 mới phát hiện diện tích đất bị thiếu do ông H chủ sử dụng đất thửa đất

liền kê lần chiếm khoảng 40m² so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp. Ông Q, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông H phải trả lại phần đất lần chiếm nhưng ông H vẫn không đồng ý. Năm 2021, ông Q, bà L đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) xã Nghĩa Thành hòa giải nhưng vẫn không thành.

Trước đây, ông Q, bà L yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại phần đất lần chiếm của ông Q, bà L nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì có căn cứ cho rằng diện tích đất này ngoài ông H còn có các thành viên khác trong hộ gia đình ông H đang trực tiếp sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu hộ ông H phải trả lại phần đất lần chiếm theo đơn khởi kiện khoảng 40m² còn theo kết quả đo đạc thực tế ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là 30,6m², là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L đồng thời yêu cầu hộ ông Trần Văn H phải di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép, tài sản có trên phần đất này để trả lại đất cho nguyên đơn.

Đối với phần đất có diện tích 3,3m² là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H nhưng theo kết quả đo đạc thể hiện nguyên đơn đang sử dụng lần ranh phần đất này của bị đơn thì ông Q, bà L đồng ý trả lại.

Ông Q, bà L đồng ý theo kết quả đo đạc ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức, kết quả định giá tài sản ngày 11-7-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 1.487m², thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được UBND huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông Trần Văn H là do cha mẹ của ông H để lại. Vào thời điểm này toàn bộ diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998 khi Nhà nước có chủ trương cho dân làm thủ tục cấp giấy, ông H đã làm và ngày 16-6-1998 được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H.

Vào năm 2003, ông H có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975, địa chỉ: Đường số A, tổ B, thôn C, xã D, huyện Đ phần diện tích đất có chiều ngang khoảng 07m, chiều dài hết đất, có tổng diện tích là 322m² (trong đó có 100m² đất ở và 222m² đất trồng cây lâu năm), đây là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có làm hợp đồng, có chứng thực của UBND xã C năm 2003 và đến ngày 19-01-2004 đã hoàn thành thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn T nên diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H đối với thửa đất số 663 là 1.165m², tờ bản đồ số 15, xã Nghĩa Thành. Từ khi chuyển nhượng đất cho ông Tỉnh thì ranh giới giữa hai bên chỉ là 04 trụ bê-tông và đến khoảng năm 2016 ông H tiến hành xây hàng rào phía dưới

là tường gạch và rào lưới B40. Khi ông H làm hàng rào này cũng không có ai tranh chấp cho đến nay ông Q, bà L mới tranh chấp.

Nay, ông Q, bà L do ông Nguyễn Trọng L làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu ông H và các thành viên có trong hộ gia đình gồm vợ của ông H là bà Phạm Thị H và 04 người con gồm: Trần Thị T, Trần Thị D, Trần Thị T1, Trần Ngọc T phải di dời toàn bộ công trình, tài sản để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Q, bà L có diện tích khoảng 40m², còn theo kết quả đo đạc thực tế ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức là 30,6m² phần đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Q, bà L; phía Tây giáp phần đất còn lại của gia đình ông H, phía Nam giáp đường số 47, phía Bắc giáp đất của bà Ch (ông H không biết họ tên cụ thể) là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L thì ông H không đồng ý vì ông không lấn chiếm đất của ông Q, bà L.

Đối với phần đất có diện tích 3,3m² theo kết quả đo đạc thể hiện thuộc thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C, đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông H nhưng hiện do ông Q, bà L đang sử dụng thì ông không yêu cầu ông Q, bà L phải trả lại.

Ông H đồng ý theo kết quả đo đạc ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức, kết quả định giá tài sản ngày 11-7-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Ngọc T do ông Trần Văn H làm đại diện trình bày: Bà H là vợ của ông H, còn bà T, ông T là con chung của ông H và bà H. Nguồn gốc diện tích đất 1.487m², thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông Trần Văn H, các đương sự thống nhất theo trình bày của ông H. Vì các người con còn nhỏ nên đất này do ông H, bà Hạnh trực tiếp canh tác, sử dụng các người con không có đóng góp công sức.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 3,3 m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15 cho bị đơn thì bà H, bà T, ông T đồng ý theo ý kiến của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D do ông Dương Văn Ch làm đại diện trình bày: Bà D là con của ông H và bà H. Bà D thống nhất theo ý kiến của ông H về nguồn gốc diện tích đất 1.487m², thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15; bà D không có công sức đóng góp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của nguyên đơn về việc tự nguyện trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 3,3 m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15 bà D đồng ý theo ý kiến của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày: Bà T1 là con của ông H và bà H. Bà T1 thống nhất theo ý kiến của ông H về nguồn gốc diện

tích đất 1.487m², thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15; bà T1 cũng không có công sức đóng góp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của nguyên đơn về việc tự nguyện trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 3,3 m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15 bà T1 đồng ý theo ý kiến của ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T với ông H là quan hệ quen biết vì trước đây ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H còn ông với ông Q, bà L không quen biết.

Nguồn gốc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C hiện các bên đang tranh chấp về hàng ranh có nguồn gốc vào năm 2003, ông T nhận chuyển nhượng từ ông H có diện tích chiều ngang mặt tiền (Đường số A) là 07m, chiều ngang mặt hậu cũng 07m, chiều dài hết đất của ông H. Vào thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông H phần đất này của ông H có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của bà T (ông chỉ nhớ tên gọi bên ngoài còn trong giấy tờ không biết) có hàng rào được trồng bằng cây sồng, phía Tây giáp phần đất còn lại của ông H, phía Nam giáp Đường số A (lúc này chỉ là đường đất chưa làm đường nhựa như hiện tại), phía Bắc giáp đất ai ông cũng không nhớ rõ nhưng cũng đã có hàng ranh được trồng bằng cây sồng.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên tiến hành cắm mốc từ phía Đông giáp với đất của bà T kéo qua phần đất còn lại của ông H là 07m mặt tiền và 07m mặt hậu về phía Bắc. Sau đó, ông mới đóng 01 trụ bê-tông tại điểm đầu tiếp giáp Đường số 47 và kéo thẳng xuống điểm cuối về phía Bắc có đóng 01 trụ bê-tông, ở phần giữa đất ông có đóng 01 hoặc 02 trụ bê-tông, theo ông ranh giới giữa phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông H với phần đất còn lại của ông H là đường thẳng từ mặt tiền Đường số 47 kéo dài xuống hết phần đất của ông H. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng và cắm mốc ranh đất xong thì ông giao cho ông H làm toàn bộ thủ tục để sang tên cho ông. Cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C chứng thực năm 2003; UBND huyện D xác nhận được phép chuyển nhượng ngày 26-12-2003 đối với diện tích đất 322m² (trong đó có 100m² đất ở và 222m² đất trồng cây lâu năm), là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15. Đến ngày 19-01-2004 đã hoàn thành thủ tục sang tên cho ông. Vào thời điểm hai bên cắm mốc đất thì chỉ có ông chứng kiến còn vợ của ông là bà T không chứng kiến. Mục đích của ông khi nhận chuyển nhượng đất này là để làm nhà ở nhưng sau đó do không có nhu cầu làm nhà nên vẫn để đất trống. Ngày 24-12-2007 do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông mới sang nhượng lại diện tích đất này cho bà Lại Thị H1. Lúc chuyển nhượng lại cho bà H1 thì hiện trạng thửa đất vẫn giống như khi ông nhận chuyển nhượng từ ông H, không có thay đổi về ranh giới vì các trụ bê-tông do ông cắm mốc làm ranh vẫn còn nên bà H1 đồng ý nhận chuyển nhượng lại và không tiến hành đo đạc. Sau đó bà H1 chuyển nhượng lại cho người khác thì ông không biết.

2. Ông Lê Công D trình bày: Ông D với ông H không quen biết mà ông chỉ

biết ông H vì trước đây ông có nhận chuyển nhượng thửa đất tại Đường số A, giáp ranh đất ông H. Còn ông Q, bà L là người trước đây nhận chuyển nhượng lại của ông thửa đất tại Đường số A giáp ranh đất của ông H.

Nguồn gốc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C hiện các bên đang tranh chấp về hàng ranh có nguồn gốc vào ngày 23-3-2018, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Lại Thị H1. Khi nhận chuyển nhượng ông cũng có đến đất để xem nhưng không đo đạc lại diện tích mà tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào thời điểm ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H1 thì thửa đất này về phía Đông giáp với đất của ai ông không biết tên nhưng có một căn nhà trên đất còn hàng ranh phía sau để trống. Phía mặt tiền là giáp Đường số A, phía Tây giáp đất của ông H nhưng không có hàng ranh mà chỉ có 01 trụ bê tông được đóng tại điểm giáp với Đường số A và khoảng chừng hơn 10m tiếp theo ông nhớ có thêm 01 trụ bê-tông nữa còn tiếp theo về phía cuối đất cũng không có hàng ranh. Phía sau tức phía Bắc của thửa đất cũng không có hàng ranh. Đến tháng 7-2018 do không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q, bà L. Ông D khẳng định vào thời điểm ông chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông Q giữa thửa đất này với các thửa đất giáp ranh cũng chưa có hàng rào mà chỉ có mặt tiền là giáp Đường số A còn mặt phía Đông là giáp một phần căn nhà của chủ đất giáp ranh như ông đã trình bày ở trên.

3. Bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Bà Ng với ông H là quan hệ hàng xóm vì nhà của bà ở gần nhà của ông H còn bà với ông Q, bà L không quen biết. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đối với thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C mà hiện các bên đang tranh chấp về hàng ranh thì bà Ng không biết. Do nhà mẹ ruột của bà Ng là bà Nguyễn Thị H có đất giáp ranh đất của ông H về phía Đông đất của ông H, sau đó ông H chuyển nhượng một phần đất giáp ranh với đất của mẹ bà Ng cho người khác. Khi bà Ng còn sống chung với mẹ thì giữa phần đất của ông H với đất của mẹ bà có hàng ranh trồng bằng cây sồng. Đến năm 2015, mẹ của bà cho vợ chồng bà phần đất giáp ranh với đất của ông H trước kia để vợ chồng bà làm nhà ở thì bà thấy giữa phần đất còn lại của ông H với phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho người khác mà thời điểm hiện tại là ông Q, bà L đang sử dụng không có hàng ranh mà chỉ có một vài trụ bê-tông, có 01 trụ được đóng ở điểm đầu giáp với Đường số A. Khoảng năm 2020, bà thấy ông H mới xây hàng rào và kéo lưới B 40 chính là hàng rào hiện nay. Từ năm 2015 cho đến thời điểm năm 2020 khi ông H xây hàng rào, bà thấy thửa đất giáp ranh với đất của bà và đất của ông H không có ai sử dụng mà để đất trống. Lý do bà nhớ năm 2020 ông H mới xây hàng rào vì cũng năm này bà cũng muốn làm hàng rào giữa phần đất của bà được mẹ cho với phần đất giáp ranh đất mà ông H đã chuyển nhượng cho người khác nên bà có hỏi mượn tiền chị gái để mua lưới B40 kéo đỡ một phần giữa đất của bà với thửa đất mà hiện tại nguyên đơn đang sử dụng và cũng mới gỡ lưới này để đổ đất phía sau của nhà của bà vào cuối năm 2022. Đối với ranh đất giữa phần đất của bà giáp với đất của nguyên đơn thì trước nay các bên vẫn sử dụng theo đúng ranh giới đã có trước kia không có ai tranh

chấp.

4. Ông Phạm Văn Tr trình bày: Ông Tr với ông H là quan hệ hàng xóm vì nhà ông ở gần nhà của ông H còn ông với ông Quang, bà L không quen biết.

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đối với thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C mà hiện các bên đang tranh chấp về hàng ranh thì ông không biết. Ông với bà Nguyễn Thị Ng là quan hệ vợ chồng, kết hôn năm 2012. Đến năm 2015, mẹ của bà Ng tức bà Nguyễn Thị H mới cho vợ chồng ông phần đất giáp ranh với đất của ông H trước kia để vợ chồng ông làm nhà ở, ông thấy giữa phần đất còn lại của ông H với phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho người khác mà thời điểm hiện tại là ông Q, bà L đang sử dụng không có hàng ranh mà chỉ có một vài trụ bê-tông, trong đó có 01 trụ được đóng ở điểm đầu giáp với Đường số A. Khoảng năm 2020, ông thấy ông H mới xây hàng rào và kéo lưới B40 chính là hàng rào hiện nay. Từ năm 2015 cho đến thời điểm năm 2020 khi ông H xây hàng rào ông thấy thửa đất giáp ranh với đất của vợ chồng ông và đất của ông H không có ai sử dụng mà để đất trống. Đối với ranh đất giữa phần đất của vợ chồng ông giáp với đất của nguyên đơn thì trước nay các bên vẫn sử dụng theo đúng ranh giới đã có trước kia không có ai tranh chấp.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm nên đề nghị Tòa án khắc phục.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hộ ông H phải di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản có trên phần đất lấn chiếm để trả lại cho nguyên đơn có diện tích theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức là 30,6m², là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã Nghĩa Thành là có cơ sở. Do đó, căn cứ các Điều 163, 164, 166, 274, 275, 276, Điều 579, Điều 580 của Bộ luật Dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Q, bà L về việc buộc ông H và các thành viên trong hộ ông H phải trả lại phần đất lấn chiếm của ông Q, bà L có diện tích 30,6m² là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý trả lại phần đất hiện nguyên đơn đang sử dụng lấn ranh đất của bị đơn theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức có diện tích là 3,3 m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn không phải nộp án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm giáp ranh của nguyên đơn nên đây là vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt nhưng có người đại diện là ông Nguyễn Trọng L tham gia phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Trần Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, bà Trần Thị D, bà Trần Thị T, ông Trần Ngọc T; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T, ông Lê Công D, bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Văn Tr vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu ông Trần Văn H cùng các thành viên trong hộ gia đình ông H phải di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên phần đất bị lấn chiếm theo Mảnh trích đo địa chính số 543/06/2022 ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có diện tích 30,6m², là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L để trả lại đất cho nguyên đơn, thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng:

Phần diện tích đất 30,6m² hiện các bên đang tranh chấp có nguồn gốc từ thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông Trần Văn

H có diện tích là 1.487m². Năm 2003, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T một phần diện tích đất, theo hai bên thỏa thuận có chiều ngang khoảng 07m, chiều dài hết đất. Sau khi thỏa thuận xong thì ông H là người trực tiếp làm thủ tục để sang tên phần đất này cho ông T với diện tích theo Sơ đồ vị trí khu đất là 322m² (trong đó có 100m² đất ở và 222m² đất trồng cây lâu năm), là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã C. Ngày 04-02-2004, ông Tỉnh đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ006775 đối với thửa đất số 908, có diện tích đất 322m², tờ bản đồ số 15, xã C. Diện tích đất còn lại của ông H sau khi chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 là 1.165m² còn theo bản đồ số hóa năm 2009 là 1.191,7m², thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C.

Năm 2007, vợ chồng ông Nguyễn Văn T sang nhượng lại cho vợ chồng bà Lại Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C chứng thực ngày 24-12-2007. Ngày 19-01-2008 được chỉnh lý sang tên bà Lại Thị H1. Ngày 23-3-2018, vợ chồng bà H1 sang nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Công D, ngày 10-4-2018 chỉnh lý trang 4 sang tên ông D.

Ngày 10-7-2018, vợ chồng ông D sang nhượng lại cho ông Q, bà L. Ngày 03-8-2018 ông Q, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN189906 đối với thửa đất số 908, có diện tích 322m², tờ bản đồ số 15.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C đều được các chủ sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật, không có ai khiếu nại về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T, ông D, ông Q, bà L là những người nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đều xác định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi chuyển nhượng lại cho người khác và cho đến thời điểm hiện tại đều không trực tiếp sử dụng diện tích đất này (thửa đất số 908).

[2.2]. Về ranh giới giữa thửa đất số 908 (của nguyên đơn) và thửa đất số 663 (của bị đơn):

Tại biên bản hòa giải ngày 19-5-2023, trong phần bổ sung của biên bản hòa giải ông H cũng xác định ranh giới giữa thửa đất của ông H đã chuyển nhượng cho ông T với thửa đất còn lại của ông H tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2003) chỉ là 04 trụ bê-tông do hai bên cắm mốc. Đến khoảng năm 2016, ông H mới tiến hành xây hàng rào nhưng cũng do ông H tự xây, không có ý kiến của chủ sử dụng đất liền kề; hàng rào có kết cấu phía dưới là tường gạch, rào lưới B40 và theo ông H đây cũng chính là hàng ranh hiện nay giữa hai thửa đất. Tuy nhiên, tại biên bản định giá tài sản ngày 11-7-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức thì ông H lại xác định hàng ranh giữa hai thửa đất là hàng rào có kết cấu phía dưới bằng gạch và kéo lưới B40 là do ông xây từ khoảng năm 2006. Như vậy, lời khai của ông H về thời điểm hình thành ranh giới giữa hai thửa đất là không thống nhất.

Người làm chứng đồng thời cũng là một trong những chủ sử dụng đất cũ, ông D xác định kể từ ngày 23-3-2018 thời điểm ông D nhận chuyển nhượng lại từ bà H1 cho đến ngày 10-7-2018 khi ông D chuyển nhượng lại cho ông Q, bà L ranh giới giữa hai thửa đất vẫn là các trụ bê-tông. Như vậy, lời khai của ông D về ranh giới giữa hai thửa đất phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Văn Tr là chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất số 908 (của nguyên đơn) và thửa đất số 663 (của bị đơn).

Như vậy, có căn cứ để xác định ranh giới hiện nay giữa thửa đất số 908 với thửa đất số 663 đã có sự thay đổi so với thời điểm các bên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm ông H làm hàng rào là ranh giới hiện tại giữa hai thửa đất cũng không có ý kiến của chủ sử dụng đất liền kề và hiện hai bên cũng không thỏa thuận được về ranh giới nên theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự quy định về ranh giới giữa các bất động sản thì không có cơ sở để chấp nhận đối với ý kiến của ông H về việc công nhận ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào do ông H tự xây.

[2.3] Về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:

Như đã phân tích ở Mục [2.1] trong quá trình kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 663, thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15 không có ai khiếu nại, ngay cả với ông H là chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng lại cho ông Tỉnh một phần quyền sử dụng đất nay là thửa đất số 908.

Do đó, ranh giới giữa 02 thửa đất trên cần được xác định hình thành từ năm 2004 chính là thời điểm ông T chủ sử dụng đất đầu tiên nhận chuyển nhượng từ ông H và đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ006775 đối với thửa đất số 908, có diện tích đất 322m², tờ bản đồ số 15, xã C. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai quy định về Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì kể từ thời điểm này các bên chỉ được quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận và sử dụng đúng ranh giới thửa đất theo quy định tại Điều 170 của Luật Đất đai quy định về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức thể hiện phần diện tích đất ông H đang sử dụng lấn ranh thửa đất số 908 là 30,6m², tờ bản đồ số 15; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN189906 ngày 03-8-2018 cho ông Q, bà L. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện ông H nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ để xác định trên diện tích đất này ngoài ông H còn có các thành viên khác trong hộ của ông H sử dụng đất gồm bà H (vợ của ông H) và 02 người con chung của ông H, bà H là bà T, ông T còn bà D, bà T1 (con của ông H, bà H) nhưng không còn cư trú trong hộ của ông H do đó, cần buộc ông H, bà H, bà T, ông T phải trả lại phần đất này cho ông Q, bà L.

Theo kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp 30,6m² có tài sản gồm: 01 hàng rào móng đá hộc, trên xây gạch, gắn khung lưới B40, cao 1,6m, có tổng chiều dài là 34,95m; theo ông H năm xây dựng là khoảng năm 2006, giá trị sử dụng còn lại là 50% nên giá trị được tính là 23,53m x 632.000 đồng/01 mét dài x 50% = 7.435.480 đồng (Bảy triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm tám mươi đồng); 01 cây mít 05 năm loại C có giá là 540.000 đồng (Năm trăm bốn mươi ngàn đồng). Xét thấy, việc sử dụng phần đất này của gia đình ông H không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên căn cứ vào khoản 5, khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc hộ ông H phải di dời hàng rào, cây trồng ra khỏi thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn để trả lại đất cho nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất 3,3m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông Trần Văn H nhưng trên thực tế ông Q, bà L đang sử dụng; ông Q, bà L cũng xác định do sử dụng sai ranh giới nên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đã tự nguyện trả lại phần diện tích đất này cho bị đơn do đó cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.350.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) gồm chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 05-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức và đã chi phí hết nên cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Giá trị tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 30,6m², thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15, xã C có giá trị theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức ngày 11-7-2023 là: 30,6m² x 3.000.000 đồng/01m² = 91.800.000 đồng (Chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng); phần tài sản có trên đất gồm: 01 hàng rào móng đá hộc, trên xây gạch, gắn khung lưới B40, cao 1,6m, có tổng chiều dài là 34,95m; theo ông H năm xây dựng là khoảng năm 2006, giá trị sử dụng còn lại là 50% nên giá trị được tính là 23,53m x 632.000 đồng/01 mét dài x 50% = 7.435.480 đồng (Bảy triệu bốn trăm ba mươi lăm ngàn bốn trăm tám mươi đồng); 01 cây mít 05 năm loại C có giá là 540.000 đồng (Năm trăm bốn mươi ngàn đồng). Trong vụ án này các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất và Tòa án chỉ xem xét về quyền sử dụng đất của ai, không xem xét giá trị nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì ông H phải chịu án phí DSST không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 235, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định 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 ông Đoàn Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc ông Trần Văn H cùng các thành viên trong hộ là bà Phạm Thị H, bà Trần Thị T, ông Trần Ngọc T phải di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên phần đất có diện tích 30,6m², là một phần của thửa đất số 908, tờ bản đồ số 15; tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN189906 ngày 03-8-2018 cho ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L để trả lại phần diện tích đất này cho ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L về việc trả lại phần đất có diện tích 3,3m², là một phần của thửa đất số 663, tờ bản đồ số 15, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; đất đã được UBND huyện Châu Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328266 ngày 16-6-1998 cho hộ ông Trần Văn H lại cho hộ ông Trần Văn H. (Có Mảnh trích đo địa chính ngày 03-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.350.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng), nguyên đơn đã nộp đủ và đã chi phí hết nên buộc ông Trần Văn H phải trả lại số tiền 8.350.000 đồng (Tám triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L.

3. Về án phí: Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Đoàn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí. Trả lại cho Ông Q, bà L số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí

DSST đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005324 ngày 23-4-2021.

Thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

(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 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 H.Châu Đức;
- Chi cục THADS H.Châu Đức;
- CN VPĐKĐĐ H.Châu Đức;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Nga