TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2019/DS-ST
Ngày: 27/11/2019

V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ-RỊA VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Quỳnh Nga**

2. Bà **Nguyễn Thị Tuyết Hồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nga** là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà **Khuất Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2014/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2014 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2019/QĐST-DS ngày 12/11/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A.

Trụ sở: xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Nam P – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Tạ Trung T, sinh năm 1977; địa chỉ: xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh bà Rịa –Vũng Tàu (vắng mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vinh Q – Chức vụ: Chủ tịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố B: Ông Đoàn Anh T – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Hoài N, sinh năm 1974; Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện,biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 11/7/2008, bà Nguyễn Nam P nhận chuyển nhượng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 45, tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu của bà Đặng Thị Th. Đến ngày 29/8/2012, bà Nguyễn Nam P chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A (gọi tắt là Công ty A). Quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Xuân H đã xây dựng hàng rào lấn sang thửa đất số 436 của Công ty A với diện tích khoảng 200m^2.

Công ty A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân H phải tháo dỡ hàng rào và chân móng hàng rào để trả lại cho Công ty A diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 200m^2 đất thuộc một phần thửa số 436, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Căn cứ vào sơ đồ vị trí đất lập ngày 17/8/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, được chỉnh lý lại vào ngày 05/11/2019 thì Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu đối với diện tích đất 172,7m^2 thuộc các lô A, B, C, D theo sơ đồ. Diện tích đất còn lại là 28,7m^2 thuộc lô E theo sơ đồ vị trí nêu trên thì Công ty A vẫn yêu cầu khởi kiện buộc ông H phải tháo dỡ hàng rào và chân móng hàng rào để trả lại diện tích lấn chiếm này.

Theo biên bản lấy lời khai bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông Nguyễn Xuân H có diện tích đất là 17.935m^2 gồm 15 thửa được UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/1999, đất liền kề với thửa số 436 của Công ty A. Ngày 13/6/2001 ông H chuyển nhượng 4.920m^2 cho ông Văn Lê Đ, diện tích còn lại là 13.015m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H đã tiến hành xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ diện tích đất. Ngày 15/8/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa xác nhận thay đổi diện tích đất còn lại là 12.565m^2 đất nông nghiệp có bà Nguyễn Nam P ký giáp ranh. Ông H cho rằng mình sử dụng đất trước khi bà P nhận chuyển nhượng từ bà Th. Vào năm 2014, do tường rào bị sập một phần khoảng 20m nên ông H xây dựng lại và xây dựng

dựa trên nền móng cũ. Ông H khẳng định không lấn chiếm đất của Công ty A nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Theo đơn xin xét xử vắng mặt của bà Nguyễn Hoài N trình bày: Bà N là vợ của ông H, việc Công ty A khởi kiện tranh chấp đất với ông H thì không liên quan gì đến bà.

Theo văn bản số 2632/UBND-VP ngày 18/7/2018 thì UBND thành phố B có ý kiến:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 088039 ngày 05/6/2008 (cấp đổi từ giấy chứng nhận B414939 ngày 10/12/1992) mang tên Đặng Thị Th và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863532 ngày 28/8/1999 mang tên Nguyễn Xuân H là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo thẩm quyền, Thẩm phán đã tiến hành thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình, còn bị đơn chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên A.

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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Xuân H và đất tranh chấp tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Bà Rịa theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[**2**] Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Hoài N, UBND thành phố B, ông Đoàn Anh T đều vắng mặt. Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét vắng mặt những người này.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu đối với diện tích đất 172,7m^2 nên cần đình chỉ yêu cầu này. Diện tích đất còn lại là 28,7m^2, Công ty A vẫn tiếp tục yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Xuân Hphải thảo dỡ hàng rào và chân móng hàng rào để trả lại diện tích đất này cho Công ty A.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất số 436: Vào ngày 05/6/2008, bà Đặng Thị Th được UBND thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 29.625,9m^2 thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 088039. Ngày 16/6/2008, bà Đặng Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Nam P với tổng diện tích đất 37.8326m^2 trong đó thửa 436 diện tích 29.625,9m^2, việc chuyển nhượng được ký kết hợp đồng theo mẫu, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ. Đến ngày 11/7/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa đã ký chỉnh lý tại trang 4 sang tên cho bà Nguyễn Nam P toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 436. Ngày 29/8/2012 bà Nguyễn Nam P chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 436 này cho Công ty TNHH một thành viên A có xác nhận chỉnh lý của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, theo hồ sơ chuyển nhượng số 000022. Như vậy, thửa đất số 436, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của Công ty A.

[4.2] Về nguồn gốc của thửa đất số 600:

+ Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/1999 được ký kết giữa ông Văn Hồng T, bà Lê Thị N với ông Nguyễn Xuân H, có xác nhận của Phòng địa chính thị xã bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) thể hiện: Ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 17.935m^2 thuộc các thửa 152, 150, 153, 151, 154, 155, 168, 169, 170, 171, 172, 200, 201, 202, 203, 232, 266, 267, 268, 269, 285, 286, 287, 288, 311, 312, 314, 331, thuộc tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Đến ngày 28/8/1999, thì ông Nguyễn Xuân H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2512/QSDĐ/652 đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 28/4/2011, ông H yêu cầu đo vẽ lại và được xác định các thửa 150, 151, 152, 153, 154, 155, 168, 169, 170, 171, 172, 200, 201, 202, 203, 231, 232, 266, 267, 268, 269, 287 tờ bản đồ 39 thành thửa 600, 1129 với tổng diện tích là 12.565m^2 điều này được thể hiện theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2011. Đến ngày 15/8/2011 thì được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H với thửa 600, 1129 là 12.565m^2 đất nông nghiệp. Như vậy, thửa đất số 600, 1129 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân H.

+ Tại biên bản hòa giải ngày 03/01/2018 ông H đồng ý với kết quả đo vẽ nhưng đề nghị làm rõ về việc đo đạc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Th trước khi bà Nguyễn Nam P nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên ông H không ký tên vào biên bản hòa giải mà bỏ ra về không có lý do. Ngày 02/2/2018, Tòa án nhân thành phố Bà Rịa có ban hành Công văn số 34/2018 đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa trả lời về một số nội dung đo vẽ khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Th. Theo văn số 2632/UBND-VP ngày 18/7/2018 của UBND thành phố Bà Rịa đã trả lời: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 0088039 cấp ngày

05/6/2008 (cấp đổi từ giấy chứng nhận B414939 ngày 10/12/1992) mang tên Đặng Thị Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 863532 cấp ngày 28/8/1999 mang tên Nguyễn Xuân H là đúng theo trình tự thủ tục quy định. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th, ông H đã được UBND thành phố Bà Rịa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4.3] Xác định vị trí và diện tích đất: Theo sự chỉ ranh của các đương sự và căn cứ vào sơ dồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 17/8/2017 và được chỉnh lý lại ngày 05/11/2019 thì diện tích đất tranh chấp được thể hiện: Lô A diện tích 0,7m^2 thuộc thửa 600, lô B diện tích 15,7m^2 thuộc thửa 436, lô C diện tích 33,9m^2 thuộc thửa 436, lô D diện tích 5,7m^2 thuộc thửa 600, lô E diện tích 28,7m^2 thuộc thửa 436. Như vậy tổng diện tích đất tranh chấp là 84,7m^2 trong đó có 78.8m^2 thuộc thửa 436 bao gồm các lô B, C, E. Tuy nhiên hiện nay Công ty A chỉ còn khởi kiện diện tích 28,7m^2 đất thuộc lô E. Theo ranh bản đồ địa chính khẳng định diện tích đất 28,7m^2 các bên đang tranh chấp thuộc thửa 436, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của Công ty A. Công ty A khởi kiện là có căn cứ.

[5] Như vậy, cần buộc ông Nguyễn Xuân H phải tháo dỡ hàng rào (xây bằng gạch, cao 1,8m, dài 31,96m) và chân móng của hàng rào để trả lại diện tích đất 28,7m^2 thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 45 tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cho Công ty TNHH một thành viên A.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi hết số tiền 12.575.000đ (mười hai triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Số tiền này nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên A tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[7] Về án phí: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc về ai, Tòa án không xem xét đến giá trị nên án phí dân sự được tính theo không có giá ngạch. Bị đơn ông Nguyễn Xuân H phải tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho nguyên đơn nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 217, 227 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân H phải trả trả lại diện tích đất 172,7m^2 thuộc một phần thửa 436, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Xuân H:

Buộc ông ông Nguyễn Xuân H phải tháo dỡ hàng rào (xây bằng gạch; cao 1,8m; dài 31,96m) và chân móng của hàng rào để trả lại diện tích đất 28,7m^2 thuộc một phần của thửa số 436, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A, vị trí đất thuộc lô E theo sơ đồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu lập ngày ngày 05/11/2019 (có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Chi hết số tiền 12.575.000đ (mười hai triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), số tiền này Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Xuân H phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên A số tiền tạm ứng án phí là 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 024387 ngày 26/02/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/11/2019). Đương sự vắng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Ria-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- CCTHADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Văn Cường