

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 25/2024/DSST

Ngày: 28-3-2024

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: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên Tòa: Bà Hoàng Nọc Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2023/DSST ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐ -XX ngày 07 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Trần Quang T, sinh năm 1947

Địa chỉ: A - đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

*** Bị đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: 2 - đường C, phường R, thành phố V tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1-Bà Thái Thị T1, sinh năm 1957

Địa chỉ: A - đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

-Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Quang T

Địa chỉ:A - đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

2- Bà Phạm Thị S, sinh năm 1960

Địa chỉ: 2 - đường C, phường R, thành phố V(vắng mặt).

-Người đại diện theo ủy quyền của bà S : Ông Phạm Văn C, sinh năm:1960

Địa chỉ: 2 - đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

**Người làm chứng:* Ông Trần Đức H, sinh năm 1977

Địa chỉ: A - đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17-3-2023 và quá trình làm việc tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Quang T có yêu cầu sau:

Năm 2010, ông T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị Lan thửa đất số 946, tờ bản đồ số 9, diện tích 163m² ,tọa lạc tại phường A(cũ) loại đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750752, do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị L ngày 30-12-2003.

Ngày 24-8-2010, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564, thửa đất mới 215, tờ bản đồ số 31, diện tích 163m² loại đất trồng cây hàng năm.

Cuối năm 2010, ông T xây hàng rào phần đất tiếp giáp với đất nhà ông C, nhưng ông C có hỏi ông T mượn đất của ông T để nhờ ve chai. Năm 2014 ông T có ý định xây nhà để ở thì xảy ra tranh chấp với ông C, ông C không trả phần đất đã lấn chiếm.

Ông T mua vật tư xây tường rào thì ông C ngăn cản, ông T đã thưa ông C ra Ủy ban và công an phường nhưng hòa giải không thành. Phần đất ông C lấn chiếm ông C xây tường rào nhà khung sắt.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C tháo gỡ tường rào, nhà làm trên thửa đất 215, tờ bản đồ 31, diện tích lấn chiếm là 7,8m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Thái Thị T1 vợ ông T thống nhất với ý kiến của ông T.

(Chứng cứ Nguyên đơn khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 848564, ngày 24-8-2010 và hồ sơ nguồn gốc đất bút lục từ số 92 đến số A là bản sao).

Bị đơn ông Phạm Văn C trình bày: Ông C cho rằng ông C ở trên khu đất hiện đang tranh chấp với ông T, bà T1 từ năm 1985, đến năm 1990 có làm nhà và có giấy xác nhận của chủ tịch Ủy ban nhân dân phường I Côn Đảo ngày 27-12-1990, diện tích là 75m², ông C sử dụng và không đăng ký với chính quyền địa phương. Năm 2013 được hỗ trợ tiền do cựu chiến binh ông C có sửa lại nhà.

Ông C đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T bởi ông T chỉ không đúng vị trí thửa đất vì con đường Hải Thượng Lãn Ông do các bên tự mở do đó diện tích đất không đúng.

Ý kiến của bà S vợ ông C thống nhất với ý kiến của ông C.

(Tài liệu ông C giao nộp Bản án hành chính số 290/2022/HC-PT, ngày 25-4-2022 la2ban3 sao y; đơn xin sửa chữa nhà ngày 08-01-2013 là bản sao y; số 88/SĐ-PCT ngày 27-7-2015 là bản sao y; biên bản làm việc ngày 09-3-2023 là bản phô tô; Biên lai thu thuê ngày 02-12-2006 là bản phô tô; thẻ hội cựu chiến bi và thẻ thương binh bản sao y).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Đức H1 trình bày trước đây mẹ ông H1 có bán cho ông C khoảng 12m2 thửa 227, ông C làm nhà và lấn chiếm đất của ông T và làm nhà trên đất của ông T.

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

[1] Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm. Tuy nhiên thời hạn đưa vụ án ra xét xử còn quá thời hạn quy định tại điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Trần Quang T buộc bị đơn ông Phạm Văn C tháo gỡ tường gạch, nhà làm trên diện tích đất 7,8m2, thửa 215 đã lấn chiếm của ông T.

Về chí phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn C phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu. Nhận định của Tòa án:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Quang T khởi kiện ông Phạm Văn C về tranh chấp quyền sử dụng đất xác định đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; Căn cứ khoản 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thủ tục tiền tố tụng các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân phường R, thành phố V hòa giải (bút lục 12 đến bút lục số 15), đúng quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật đất đai năm 2014.

Nguyên đơn ông T, bị đơn ông C có hộ khẩu thường trú và hiện cư trú tại thành phố V và tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường R, thành phố V; căn cứ điều 35 và điều 36 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[2] Về nội dung: Năm 2010, nguyên đơn ông Trần Quang T nhận chuyển nhượng thửa đất 946, tờ bản đồ 09, diện tích 163m2; thửa mới 135, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại đường H, phường R, thành phố V.

Nguyên đơn ông Trần Thanh Q đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564, ngày 24-8-2010 (Bút lục 10, 11 và từ bút lục số 92 đến 108).

Bị đơn ông Phạm Văn C cho rằng diện tích đất tranh chấp với ông T do ông C khai phá và làm nhà ở từ năm 1985 và không đăng ký kê khai việc sử dụng đất với cơ quan quản lý (Bút lục 42).

Năm 2010, ông T xây hàng rào bảo vệ thửa đất của mình thì ông C nói mượn đất và đi qua phần đất của ông T mục đích chứa đồ cũ “ve chai”. Năm 2014, ông Trần Quang T có ý định xây nhà, tường rào yêu cầu ông C trả lại phần đất lấn chiếm ông C không trả; ông T, ông C xảy ra tranh chấp.

[3] Về chứng cứ:

[3.1] Chứng cứ nguyên đơn ông Trần Quang T (Bút lục số 10,11 và từ bút lục số 92 đến số A).

Hội đồng xét xử xác định tài liệu này là chứng cứ nguyên đơn giao nộp liên quan trực tiếp đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất; căn cứ theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Tài liệu, chứng cứ bị đơn ông Phạm Văn C giao nộp (Bút lục 25 đến 34); Hội đồng xét xử xác định những tài liệu này không liên quan, không phải là chứng cứ là căn cứ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông T.

[3.3] Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:

- Sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất Ủy ban nhân dân phường R, thành phố V cung cấp(bút lục từ số 68 đến số G).

- Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C (bút lục từ số 77 đến số H).

- Công văn số 530/UBND, ngày 05-3-2024 Của Ủy ban nhân dân phường R , thành phố V(Bút lục số 89).

- Sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp tỷ lệ 1;1000 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V phát hành ngày 04-6-2018;

- Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01-8-2023 (bút lục số 62).

Tại phiên Tòa nguyên đơn ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông C trả lại 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 và buộc ông C tháo gỡ tường rào vật kiến trúc làm trên diện tích 7,8m², ông C lấn chiếm.

Tại phiên Tòa bị đơn ông Phạm Văn C giữ nguyên ý kiến yêu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T.

[4] Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ: Qua chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập nhận thấy:

[4.1] Đối với chứng cứ của nguyên đơn ông Trần Quang T giao nộp nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất nguyên đơn ông T tranh chấp với ông C; ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 946, tờ bản đồ số 9, diện tích 163m², loại đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750752, do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị L ngày 30-12-2003; ngày 24-8-2010, ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC848564, thửa đất mới là 215, tờ bản đồ 31, diện tích 163m², loại đất trồng cây hàng năm; xét thấy việc

chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L và ông T là đúng quy định của pháp luật (Bút lục số 10, 11 và từ bút lục số 92 đến 108).

[4.2] Đối với tài liệu bị đơn ông C giao nộp Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với bản án hành chính số 290/2022/HC-PT, ngày 25-4-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao T thấy tài liệu này không liên quan để phân diện tích đất tranh chấp với ông T; Tòa án nhân dân Cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết liên quan đến quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố V đối với diện tích đất là 75m² ông C cho rằng khai hoang từ năm 1985, ông C sử dụng là do lấn chiếm khuôn viên nhà đất do nhà nước quản lý nhưng ông C có đăng ký sử dụng diện tích 74,1m², tờ bản đồ 22, cũ 09, thửa 321, thửa cũ 741, phần diện tích này theo sơ đồ vị trí do ông C chỉ ranh thì nằm ở phía trước không liên quan để phân diện tích tranh chấp (Bút lục số 72); theo sơ đồ do Trung tâm K lập ngày 06-9-2023 có các điểm (02,3,16,17,18,01);

Đối với đơn xin sửa chữa nhà đề ngày 08-01-2013; nhận thấy đây là việc ông C xin chính quyền địa phương trong công tác quản lý đô thị, không liên quan đến diện tích nhà và tường rào ông C làm trên phần diện tích đất tranh chấp với ông T (bút lục số 29).

Phần diện tích nhà và tường rào ông C làm trên phần diện tích 7,8m² tranh chấp với ông T ông C làm vào năm 2022, khi ông C làm thì Ủy ban nhân dân phường rạch Dừa có lập Biên bản vào hồi 14h 30 phút, ngày 17-01-2022 (Bút lục số 19).

Đối với tài liệu là giấy xác nhận số 88/ SĐ-PCT và theo hội viên, giấy chứng nhận thương binh có (bút lục số 30,33 và 34) chỉ liên quan đến nhân thân của ông C.

Đối với Biên bản làm việc ngày 09-3-2023, liên quan đến phần diện tích đất ông C thỏa thuận với bà Nguyễn Thị N không liên quan đến phần diện tích 7,8m² tranh chấp với ông T (bút lục số 31).

[4.3] Chứng cứ Tòa án thu thập:

Sổ mục kê đất đai ông Trần Quang T đăng ký sử dụng thửa đất 315, tờ bản đồ số 31; diện tích thực tế sử dụng 165m²; diện tích pháp lý về quyền sử dụng đất là 163m²; xét thấy diện tích đất ông T đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp tỷ lệ 1/200 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thể hiện theo ông T chỉ ranh được phát hành ngày 06-9-2023 là đồng nhất; Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định bị đơn ông C lấn chiếm 7,8m² đất thuộc thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 ông T được quyền sử dụng.

Đối với diện tích ông C kê khai trong sổ mục kê đất đai ông Phạm Văn C đăng ký sử dụng thửa mới 321, thửa cũ 741 diện tích 74,1m², nhưng qua sự chỉ ranh của ông C đã chồng lấn và sử dụng vượt quá diện tích được quyền sử dụng là 26,5m² (bút lục số 60) trong đó chiếm dụng 7,8m² đất thuộc thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 ông T được quyền sử dụng.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quang T:

-Yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn C trả lại 7,8m² đất ông C lấn chiếm của ông T và tháo dỡ công trình kiến trúc là tường rào, một phần ô văng và một phần nhà tạm loại 02 theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 do Trung tâm K lập ngày 06-9-2023; có các điểm thửa là (05,06,11 và 11a).

Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn ông C đã không sử dụng đúng diện tích đất được quyền sử dụng, ông C đã chiếm dụng 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại đường H ông phường R, thành phố V; ông C lấn cả chiều cao trên không khi làm ô văng qua phần đất của ông T được quyền sử dụng do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bị đơn ông C; căn cứ Điều 166 , Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2014.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S trả lại cho ông Trần Quang T và bà Thái Thị T1 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại đường H ông phường R, thành phố V theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024 có các điểm thửa như sau “điểm 4, 6,11 và 11 a”;

Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S tháo gỡ phần ô văng lấn qua khoảng không thửa đất của ông T diện tích 0,5m², có các điểm sau “điểm 5, 5 a và điểm C” theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024;

Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S tháo gỡ nhà tạm loại 02 có diện tích 3,3m² có các điểm “điểm b, đ, 11 và điểm 11 a” theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024.

Kèm theo là sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024.

Do bị đơn ông Chí l hoàn toàn nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch là 300.000đ(Ba trăm ngàn đồng).

Chí phí tố tụng: 8.050.255đ (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn hai trăm năm mươi lăm đồng), nguyên đơn ông Trần Quang T nộp tạm ứng; yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận do đó bị đơn ông Phạm Văn C có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Trần Quang T.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn C phải chịu 300.000đ(Ba trăm ngàn đồng) nhưng ông C là thương binh căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 13, thì ông C thuộc diện người có công với cách mạng do đó được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm (bút lục số 34).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 147; cứ căn Điều 166 , Điều 170, Điều 202, Điều 203.Luật đất đai năm 2014; Điều 175 và Điều

175 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

[1]- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T đối với bị đơn ông Phạm Văn C về việc tranh chấp 7,8m², loại đất trồng cây hàng năm, thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC848564, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 24-8-2010 cho ông Trần Quang T; buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S trả lại ông Trần Quang T 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC848564, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 24-8-2010 cho ông Trần Quang T, tọa lạc tại đường H ông, phường R, thành phố V; theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024 có các điểm thửa như sau “điểm 4, 6, 11 và 11 a”;

Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S tháo gỡ phần ô văng lấn qua khoảng không thửa đất của ông T diện tích 0,5m², có các điểm sau “điểm 5, 5 a và điểm C” theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024;

Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S tháo gỡ nhà tạm loại 02 có diện tích 3,3m² có các điểm “điểm b, đ, 11 và điểm 11a” theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024.

Kèm theo là sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 theo sơ đồ bổ sung các điểm thửa do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 25-3-2024.

[2]-Án phí DSST: Bị đơn ông Phạm Văn C được miễn nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

[3]-Bị đơn ông Phạm Văn C có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Trần Quang T 8.050.255đ (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn hai trăm năm mươi lăm đồng).

Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- Viện kiểm sát ND TP .;
- Thi hành án dân sự TP .;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Hồng phúc

