

**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: 15/2018/DSST

Ngày 11/12/2018

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Dân.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hoa;

Ông Bùi Huy Xuân.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa: Bà Trần Minh Quế - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 06 đến 11 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2009/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2009 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐST-DS ngày 08/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B.

Bị đơn: Ông Trần Cảnh N, sinh năm: 1938 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1938 (có mặt).

2. Ông Trần Cảnh N, sinh năm: 1976 (vắng mặt).

3. Ông Trần Cảnh P, sinh năm: 1971 (vắng mặt).

4. Bà Trần Thị N Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Trần Thị Quý N, sinh năm 1980 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ông Trần Cảnh N, sinh năm 1984 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Bà Hồ Thị Kim D, sinh năm 1976 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).;

Cùng địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Cảnh N và ông Trần Cảnh P là ông Trần Cảnh N, sinh năm: 1938, địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B.

8. Bà Trần Thị ThanhN, sinh năm 1986 (vắng mặt);

9. Ông Trần Cảnh N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B.

10. Bà Trần Thị Thúy L, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xã B, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị ThanhN, ông Trần Cảnh N, bà Trần Thị Thúy L là bà Trần Thị N, sinh năm: 1957, địa chỉ: Tổ 04, thôn H, xã S, huyện C, tỉnh B (có mặt).

11. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, ông Lê Văn D; chức vụ: Phó phòng tài nguyên, môi trường huyện C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Năm 1984 bà N và ông Trần Cảnh T; sinh năm 1962 (là chồng bà N) có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân N (nay đã chết) diện tích đất khoảng 05 sào ở thôn H, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Khi nhận chuyển nhượng thì đã có con đường đi từ ngoài đường đất rộng 02 mét đi vào đất của bà N. Năm 2005 ông N làm nhà cho con ông N, để thuận lợi cho việc sử dụng đất của ông N thì ông N có thỏa thuận miệng với bà N là để ông N đổi cho bà N một con đường khác nằm ngoài ranh thửa đất 350 của ông N. Nhưng do con đường này dốc, mùa mưa nước chảy nhiều nên bà N đi lại khó khăn. Khi vừa đổi xong thì ông N phá bỏ con đường cũ để xây nhà và chuồng heo. Nay bà N không đồng ý việc đổi con đường nói trên với ông N, bà N yêu cầu Tòa án buộc ông N trả lại cho bà N diện tích đất 102m² theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/8/2007 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (thuộc vị trí B), diện tích đất này nằm giữa 02 thửa đất số 350 và 351 của ông Trần Cảnh N vì lý do bà N cho rằng diện tích đất này đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 035757, thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/11/2003 cho hộ ông Trần Cảnh T (chồng bà N đứng tên), quyền sử dụng diện tích đất nêu trên (năm 2009 bà N đã làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất và bà Trần Thị N hiện đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013).

Bà N đồng ý với các sơ đồ, bản vẽ ngày 22/8/2007 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B đo vẽ và Biên bản định giá tài sản ngày 27/5/2008 của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức mà Tòa án và các cơ quan chức năng đã đo vẽ và định giá trước đây.

Đối với con đường bà N đang đi hiện tại thì bà N đồng ý với sự thể hiện trong bản vẽ ngày 04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tuy nhiên con đường này không phải là lối đi công cộng, không được thể hiện trên bản đồ địa chính mà do người dân cho đi nhờ. Trước khi bà N đến sinh sống ở địa phương thì người ta vẫn đi qua con đường này để làm rẫy bên suối và sau đó được gia đình hàng xóm của bà N sử dụng để đi lại chứ trước đây bà N không đi con đường này. Gia đình bà N mới đi con đường vào năm 2009 và đã được làm bằng bê tông (xi măng).

Bà N đồng ý với với phần hiện trạng sử dụng đất mà hiện nay bà N, ông N đang sử dụng được thể hiện trong sơ đồ bản vẽ ngày 04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Còn về phần con đường đi mà bà N đang tranh chấp với ông N thì bà N không đồng ý vì lý do vụ việc tranh chấp xảy ra cách đây đã hơn 10 năm, hiện trạng con đường tranh chấp đã thay đổi, ông N đã xây nhà và rào lối đi nên trên nên bản đồ mới không thể hiện đúng con đường đi ngày xưa.

Bà N đề nghị Tòa án lấy sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B đo vẽ ngày 27/5/2008 (bút lục số 69) và Biên bản định giá tài sản ngày 27/5/2008 để làm cơ sở giải quyết yêu cầu của bà N.

Đối với số tiền đo vẽ và định giá tài sản bà N yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng ông Trần Cảnh N trình bày:

Năm 1980 ông N cùng gia đình từ Quảng T vào xã S sinh sống và có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N diện tích đất khoảng 02 sào với giá 3000đ (đất rừng mới khai phá, nay là diện tích đất ông N đang ở mà bà N đang tranh chấp) ở thôn H, xã S, huyện C. Năm 1984 thì ông Trần Cảnh T (chồng bà N) vào sau và cũng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N diện tích đất khoảng 05 sào đất ở phía sau đất của ông N. Do diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông N không có đường đi nên ông T và gia đình có xin đi băng qua giữa đất của ông N. Nghĩ là người cùng quê hương xa xứ lại đang rất khó khăn nên ông N đồng ý cho gia đình ông T đi nhờ băng qua giữa thửa đất của ông N và gia đình ông N cũng đi ở vị trí này.

Khoảng năm 2005, do tuổi đã lớn, ông N phải chia đất cho các con vì đã có gia đình, nên nếu tiếp tục cho bà N đi nhờ qua đất của ông N thì sẽ ảnh hưởng rất nhiều đến cuộc sống, sinh hoạt của gia đình ông N. Ông N có nói với bà N là ông N cho bà N đi qua phía Tây thửa đất của ông N (phía cuối thửa đất) nhưng bà N không chịu. Do đó ông N không đồng ý cho bà N đi qua đất của ông N nữa. Hiện tại bà N cũng đã có con đường đi qua phía đông đất của ông N để đi vào nhà bà N. Con đường bà N đang đi không liên quan gì đến đất của ông N. Con đường bà N đang sử dụng hoàn toàn đúng vị trí sơ đồ đã được thể hiện trên tờ bản đồ 18 xã S, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt năm 1994 đã thể hiện có con đường (có vạch đứt quãng) đi vào đất của bà N.

Do đó, việc bà N căn cứ vào bản vẽ ngày 09/8/2006 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757, thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/11/2003 cho hộ ông Trần Cảnh T (chồng bà N đứng tên) để yêu cầu ông N trả lại cho bà N diện tích đất 102m² theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/8/2007 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thuộc vị trí B) diện tích đất này nằm giữa 02 thửa đất số 350 và 351 (trong đó thửa 351 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa 350 thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà N đang tranh chấp) của ông Trần Cảnh N thì ông N không chấp nhận vì: Sau khi ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Xuân N thì ông N đã kê khai đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số B 586877 thửa 745 tờ bản đồ số 18 xã S ngày 08/11/1997 cho hộ ông Trần Cảnh N thì trên thửa đất này hoàn toàn không có con đường hay quyền sử dụng đất của bà N cắt ngang qua thửa đất này của ông N. Điều này thể hiện rất rõ trên bản đồ địa chính năm 1994 xã S do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã cung cấp cho Tòa án.

Ông N cho rằng: Cơ sở nào mà các bản đồ địa chính các năm sau (năm 2004, 2009) lại tự vẽ phần đất của ông N phần đất của bà N ở giữa và chia phần đất của ông N làm hai, trong khi ông N không bán cho ai, không tặng cho ai, ông N cũng không tự nguyện hiến đất cho nhà nước và ông N cũng không nhận được quyết định thu hồi đất nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, cơ sở nào để cơ quan có thẩm quyền công nhận đó là phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N?

Trong giai đoạn 2003 đến 2004 thì ông N và gia đình có làm ăn xa (ở tỉnh Đ), do đó giai đoạn này cơ quan nhà nước có tự ý vẽ bản đồ số hóa thì ông N không biết và cũng không có sự đồng ý của ông N đối với phần đất này.

Ông N không đồng ý với các sơ đồ, bản vẽ mà Tòa án yêu cầu Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B đã đo vẽ ngày 22/8/2007.

Từ đó, ông N không đồng ý trước yêu cầu của bà N là buộc ông N trả lại cho bà N diện tích đất 102 m² theo sơ đồ bản vẽ ngày 22/8/2007 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B đã đo vẽ (thuộc vị trí B).

Ông N đồng ý với sơ đồ bản vẽ ngày 04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đề nghị Tòa án lấy bản vẽ nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà D đồng ý với phần trình bày nêu trên của ông Trần Cảnh N, đồng ý với bản vẽ ngày 04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà D đề nghị Tòa án lấy bản vẽ nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Cảnh N và ông Trần Cảnh P do người đại diện ông Trần Cảnh N trình bày: Ông Trần Cảnh N và ông Trần Cảnh P đồng ý với phần trình bày nêu trên của ông Trần Cảnh N, đồng ý với bản vẽ ngày 04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Ông N và ông P đề nghị Tòa án lấy bản vẽ nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C ông Lê Văn D trình bày:

Theo bản đồ địa chính xã S được huyện Châu T (tỉnh N cũ) đo đạc được Ban Quản lý Ruộng đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) tỉnh B ký duyệt ngày 06/01/1994, thì hộ ông Trần Cảnh T sử dụng các thửa đất số 694, 695 và 744 thuộc tờ bản đồ số 18. Ngày 27/3/1997, ông Trần Cảnh T đã có đơn kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 586877, ngày 08/11/1997.

Đối chiếu với bản đồ địa chính xã S lập năm 1994 và Giấy chứng nhận cấp năm 1997 thì phần diện tích 102m² hiện nay đang tranh chấp giữa bà Trần Thị N với ông Trần Cảnh N không nằm trong phần diện tích thuộc thửa 694, 695 và 744 thuộc tờ bản đồ số 18 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Cảnh T. Phần diện tích này thuộc một phần của thửa 742 và 743 tờ 18 (thửa 742 vào thời điểm năm 1997 chưa có người kê khai đăng ký). Riêng lối đi vào đất của ông Trần Cảnh T là cặp theo ranh đất nằm về phía Đông của thửa 743 (thửa đất của ông Trần Cảnh N sử dụng).

- Theo bản đồ địa chính xã S được đo đạc lập lại được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 30/7/2004 (và được số hóa 2009) thì diện tích tranh chấp 102m² hiện nay nằm trong một phần thửa đất số 289 tờ bản đồ địa chính 35. Thửa đất này vào ngày 02/5/2003 gia đình ông Trần Cảnh T đã có đơn đăng ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do bà Trần Thị N ký đơn), và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Cảnh T ngày 28/11/2003 (hình thức là cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1997). Sau khi ông T chết, năm 2013 bà Trần Thị N (vợ ông Trần Cảnh T) được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật. Theo bản đồ địa chính lập năm 2004 thì lối đi vào đất của ông T đã có sự thay đổi so với bản đồ lập năm 1994; cụ thể lối đi vào đất của ông T lại nằm ở phía Tây thửa đất của ông Trần Cảnh N.

- Theo kết quả đo đạc hiện trạng đang sử dụng tại thời điểm hiện nay thì phần diện tích 102m² đang tranh chấp là do ông Trần Cảnh N sử dụng. Và qua đối chiếu thì hiện nay lối đi vào đất của gia đình bà Trần Thị N nằm ở phía Đông phần đất của ông Trần Cảnh N là phù hợp so với bản đồ lập năm 1994. Còn so với bản đồ lập năm 2004 là không phù hợp.

Vì, có thể vào thời điểm năm 2002, 2003 (thời điểm đo đạc lập lại bản đồ 2004) thì các bên sử dụng đất đã tự thay đổi lối đi nên khi lập bản đồ được đo đạc theo hiện trạng. Khi đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, các bên cũng không có sự tranh chấp hay đề nghị đơn vị đo đạc đo vẽ lại lối đi theo đúng hồ sơ địa chính năm 1994. Do đó Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Cảnh T theo hiện trạng sử dụng (trong đó do không có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện C không đối chiếu với phần diện tích đã cấp trước đó cho ông Trần Cảnh T vào năm 1997 nên đã cấp thêm phần diện tích 102m² mà hai bên hiện nay tranh chấp).

Qua kết quả đối chiếu như đã phân tích, và trên cơ sở kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất hiện nay; Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận nội dung yêu cầu của bà Trần Thị N, vì phần diện tích 102m² theo bản đồ địa chính được lập năm 1994 thì không nằm trong phần diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trần Cảnh T năm 1997.

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, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết 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 D 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: các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu ông Trần Cảnh N trả lại cho bà Trần Thị N diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên (nay là bà Trần Thị N đứng tên) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 và theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007 (vị trí B).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn khởi kiện của bà Trần Thị N phù hợp với quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội D khởi kiện là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Cảnh N và ông Trần Cảnh P vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Cảnh N.

Bà Trần Thị Thanh N, ông Trần Cảnh N, bà Trần Thị Thúy L vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trần Thị N nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành phiên tòa.

[2] Về áp dụng pháp luật nội D: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 02/10/2005 vì vậy cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp: Bà Trần Thị N yêu cầu ông Trần Cảnh N trả lại cho bà Trần Thị N diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên (nay là bà Trần Thị N đứng tên) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 và theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007 vị trí B. Bà N yêu cầu nhưng ông N không trả đất nên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị N thì thấy: Tại phiên tòa, bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Cảnh N và bà D trả lại cho bà N diện tích đất là 102 m² (theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 22/8/2007 kèm theo) diện tích đất này thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757 ngày 28/11/2003 cho hộ ông Trần Cảnh T (chồng bà N đứng tên) có sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 đề yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà D trả lại diện tích đất này cho bà N là không có căn cứ vì:

[5] Bà N và ông N đều thừa nhận: Diện tích đất bà N đang canh tác, sinh sống và có tranh chấp với ông Trần Cảnh N là do ông Trần Cảnh T (chồng bà N) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N vào năm 1984. Còn diện tích đất ông N đang sinh sống, canh tác cũng có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N vào năm 1980. Ông N nhận chuyển nhượng đất của ông N trước, khi ông N mua đất thì đã có con đường dẫn vào đất rộng 02 mét. Phía nam của thửa đất giáp với đường đi còn phần đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông N ở phía trong không tiếp giáp với đường đi mà phần phía nam của thửa đất này giáp ranh với phía bắc thửa đất của ông N theo bản đồ địa chính xã S năm 1994.

[6] Bà N cho rằng khi bà N và ông T (chồng bà N) nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân N thì đã có con đường đi từ phần đất của ông T, bà N đi qua giữa đất ông N, bà D (đã được ông N viết thư tay khi bà N có tranh chấp đất với ông N mà bà N đã nộp cho Tòa án) có nội dung khi ông N bán đất cho ông N thì ông N vẫn còn để lại một lối đi vào phần đất còn lại của ông N (mà sau này ông N bán cho bà N bây giờ). Bà N chỉ biết là ông N ở biên Hòa, không nhớ năm sinh, địa chỉ của ông N. Hiện tại thì ông N đã chết rồi.

Trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (theo lời bà N tại tòa là đơn xin cấp đổi lại đất) vào ngày 02/5/2003 do ông Trần Cảnh T (đã chết vào ngày 04/4/2003) nhưng vẫn là người đứng tên trong đơn và do bà Trần Thị N ký tên ở cuối đơn thì bà N kê khai thửa đất 289 mới (thửa 694, 695 và 744 tờ bản đồ 35 xã S) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông H (Trần Cảnh H, ông H đã chết). Nhưng tại phiên tòa thì bà N thừa nhận chữ ký trong đơn là của bà N. Còn chữ viết trong các phần kê khai là không phải của bà N. Do khi đó cấp lại sổ đỏ mới đại trà nên cán bộ thôn, xã ghi sao thì bà N ký vậy chứ bà N không biết họ ghi gì. Và trong lần kê khai này thì bà N được cấp 102 m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên. Như vậy cùng là thửa đất 289 (mới) tờ bản đồ 35 xã S thì năm 1997 bà N và ông T kê khai mua của ông N còn năm 2003 thì kê khai mua của ông H (Trần Cảnh H) Nhưng tại phiên tòa thì cả ông N và bà N đều thừa nhận ông H chỉ là người ở nhờ trên phần đất trống do ông N khai phá chưa được cấp sổ đỏ. Do đó nội dung trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (cấp đổi đất) ngày 02/5/2003 mà bà Trần Thị N ký tên là không có căn cứ.

[7] Theo đơn yêu cầu thu thập chứng của ông Trần Cảnh N, ngày 30/3/2005 và ngày 19/8/2015 Tòa án nhân dân huyện C ban hành Công văn số 32/CV-TA và Công

văn số 124/CV-TA và Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 06/QĐ-YCCCCC ngày 13/4/2017 yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp cho Tòa án hồ sơ địa chính, sơ đồ vị trí đất trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ của thửa đất 289 tờ bản đồ 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 035757, xã S do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/11/2003 cho hộ ông Trần Cảnh T và thửa đất 350, 351 tờ bản đồ 35 do ông Trần Cảnh N đang sử dụng (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Qua các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp cho Tòa án thì thấy:

Công Văn số 99/VPĐKĐD ngày 18/8/2015 Văn phòng đăng ký đất đai huyện C khẳng định “Bản đồ địa chính năm 1994 chỉ thể hiện lối đi chung bằng nét đứt”.

Trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/1997 thì ông Trần Cảnh T (chồng bà N) kê khai xin cấp toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông N, ông T khai toàn bộ phần phía nam thửa đất giáp với thửa 742, 745 (là hai thửa đất của ông N). Ngày 08/11/1997 ông Trần Cảnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02097 đối với 03 thửa đất số 694, 695 và 744 (nay là thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S). Như vậy trong phần kê khai đất để được cấp Sổ đỏ này của ông T thì ông T hoàn toàn không kê khai có con đường đi như bà N khởi kiện hay cũng không có phần đất nào của ông T đi qua giữa thửa đất của ông N, bà D cả.

Tương tự, trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/1997 thì ông Trần Cảnh N kê khai xin cấp toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông N thì ông N khai toàn bộ phần phía bắc thửa đất giáp với thửa 744 (thửa đất của ông T). Ngày 08/11/1997 ông Trần Cảnh N cũng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02012. Như vậy trong phần kê khai để được cấp Sổ đỏ này của ông N thì thửa đất của ông N hoàn toàn nguyên vẹn, không có phần đất hay con đường nào của ông T, bà N đi qua giữa thửa đất của ông N, bà D cả.

Như vậy Phía bắc thửa đất ông N nhận chuyển nhượng của ông N giáp ranh với phía Nam thửa đất ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông N.

Hơn nữa trong đơn xin cấp đất ngày 27/3/1997 của ông T, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02097 ngày 08/11/1997 cho ông T và trên bản đồ địa chính năm 1994 xã S hoàn toàn không có diện tích 102 m² đất (theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007) nay thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S như bà N yêu cầu ông N, bà D trả lại cho bà N.

[8] Ông N, bà D khẳng định chỉ cho ông T bà N đi nhờ qua đất của mình chứ không có hợp đồng (kể cả bằng văn bản hay bằng miệng) chuyển đổi đường, đất với bà N.

[9] Bản đồ địa chính xã S năm 1994 cũng không thể hiện có con đường nào hay phần đất nào của bà N, ông T được cấp, hoặc đi qua thửa đất của ông N, bà D cả. Tuy nhiên trên bản đồ này có thể hiện con đường đi vào đất của bà N và con đường này hoàn toàn phù hợp với con đường bà N hiện tại đang sử dụng theo bản vẽ ngày

04/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

[10] Biên bản xác minh tranh chấp đường đi ngày 08/10/2005 của Ủy ban nhân dân xã S do ông Tạ Nhật N – cán bộ địa chính và ông Võ Văn N – cán bộ tư pháp lập xác minh hiện trạng con đường bà N đang tranh chấp với ông N cũng khẳng định:

Bản đồ cũ năm 1992 không thể hiện con đường đang tranh chấp.

Bản đồ mới năm 2003 con đường đang tranh chấp rộng 2m dài 31m có thể hiện trên bản đồ địa chính.

Con đường nằm trong phần đất của bà Trần Thị N, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757, thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S cho hộ ông Trần Cảnh T đứng tên.

Con đường hiện tại nằm giữa hai thửa đất 350, 351; tờ bản đồ 35. Hiện nay thửa 351 đã được cấp cho ông Trần Cảnh N. Diện tích 1713m².

[11] Ông Trần Cảnh T chết ngày 04/4/2003, nhưng trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/5/2003 ông Trần Cảnh T vẫn là người đứng tên trong đơn và do bà Trần Thị N ký tên ở cuối đơn. Ngày 28/11/2003 Ủy ban nhân dân huyện C vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757, thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S cho hộ ông Trần Cảnh T (chồng bà N đã chết đứng tên) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757 và sơ đồ bản vẽ ngày 09/8/2006 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp lại có diện tích đất 102 m² (theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 22/8/2007 vị trí B) thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S là không có căn cứ. Vì: Ông T đã chết ngày 04/4/2003 rồi thì không thể đứng đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/5/2003 được. Hơn nữa trong đơn ghi: Thửa đất 289 mới diện tích cũ là 4618m², diện tích mới là 4522 m² là không đúng vì thửa đất số 100 diện tích 4618m² là thửa đất ở cánh đồng Mụ Bân được ông T kê khai ngày 27/3/1997 chứ không phải thuộc thôn H nơi bà N đang tranh chấp với ông N. Còn thửa đất 289 được hình T từ 03 thửa đất số 694, 695 và 744 tờ bản đồ 35 xã S.

Đặc biệt, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 02097 ngày 08/11/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Trần Cảnh T đứng tên. Ông T chết ngày 04/4/2003. Khi đó quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này chưa được chia thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật mà bà N lại đứng tên trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (đơn xin cấp đổi lại đất năm 1997 do ông T đứng tên) được làm vào ngày 02/5/2003. Đến ngày 28/11/2003 Ủy ban nhân dân huyện C vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ035757, thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S cho hộ ông Trần Cảnh T (chồng bà N đã chết đứng tên) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bất hợp pháp. Do đó, việc bà N yêu cầu ông N và bà D trả lại cho bà N diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên (nay bà N đã làm thủ tục thừa kế và bà N đứng tên trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33. Tổng diện tích 5875,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006) cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

[12] tại phiên tòa ông Lê Văn D trình bày UBND huyện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận nội dung yêu cầu của bà Trần Thị N, vì phần diện tích 102m² theo bản đồ địa chính được lập năm 1994 và không nằm trong phần diện tích cấp GCN cho Trần Cảnh T năm 1997.

[13] Như vậy đủ cơ sở khẳng định: Các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của ông N và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, ông Lê Văn D trình bày và cung cấp cho Tòa án là có căn cứ.

[14] Như vậy không có cơ sở xác định diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên (nay bà N đã làm thủ tục thừa kế và bà N đứng tên trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 và theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007 (vị trí B) là đất thuộc quyền sử dụng của bà N để buộc ông N, bà D phải trả lại cho bà N. Do vậy việc bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà D phải trả lại cho bà N tích đất 102 m² nói trên là không có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu của bà N.

[15] Từ những căn cứ viện dẫn nêu trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Cảnh N trả lại cho bà N diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 035757 thuộc thửa 289 tờ bản đồ 35 xã S do Hộ ông Trần Cảnh T đứng tên (nay bà N đã làm thủ tục thừa kế và bà N đứng tên trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289, 307, 329, 33. Tổng diện tích 5875,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 và theo sơ đồ bản vẽ do trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007 (vị trí B).

[15] Tiền chi phí đo vẽ và định giá tài sản:

Bà Trần Thị N đã nộp 149.000 đồng (một trăm, bốn mươi chín ngàn đồng) tiền chi phí đo vẽ, nhưng không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo vẽ. Bà N đã nộp đủ và chi phí hết (đã giải quyết xong).

Chi phí định giá tài sản là 700.000đ. Bà Trần Thị N đã nộp. Lỗi hoàn toàn thuộc về bà N, nên bà N phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản. Bà N đã nộp đủ và đã chi phí hết cho việc định giá tài sản (đã giải quyết xong).

Chi phí đo vẽ lại hai thửa đất có tranh chấp do ông Trần Cảnh N yêu cầu là 2.079.623 đồng (hai triệu, bảy chín ngàn, sáu trăm hai ba đồng) ông N đã nộp đủ. Ông N không có lỗi. Yêu cầu của bà N không được chấp nhận, do đó lỗi hoàn toàn thuộc về bà N nên bà Trần Thị N phải trả lại chi phí này cho ông Trần Cảnh N.

[16] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Lỗi trong vụ kiện hoàn toàn thuộc về bà Trần Thị N. Ông Trần Cảnh N không có lỗi. Do đó bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Giá trị tài sản tranh chấp được tính là giá trị quyền sử dụng đất 102 m² được định giá ngày 27/5/2008 là 4.300.000đ do đó được tính án phí không giá ngành là: 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.000đ theo biên lai số 004939 ngày 04/7/2007 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Đức. Như vậy bà Trần Thị N còn phải nộp 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần cảnh N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 4; khoản 2 Điều 5; Điều 105 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 163; Khoản 1 Điều 169 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu ông Trần Cảnh N trả lại cho bà Trần Thị N diện tích đất 102 m² phần đất này được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp ngày 09/8/2006 và theo sơ đồ bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập ngày 22/8/2007 (vị trí B).

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh thu hồi lại phần đất này. Không công nhận diện tích đất 102 m² được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193829, số tờ bản đồ số 35, số thửa 289 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/9/2013 cho bà Trần Thị N.

Ông Trần Cảnh N tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết đối với thửa đất 350 tờ bản đồ 35 xã S theo quy định pháp luật.

2. Tiền chi phí đo đạc sơ đồ vị trí đất và định giá tài sản:

Tiền chi phí đo vẽ là 149.000 đồng (một trăm, bốn mươi chín nghìn đồng). Bà Trần Thị N đã nộp và đã chi phí hết (đã giải quyết xong).

Chi phí định giá tài sản là 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng). Bà Trần Thị N đã nộp và đã chi phí hết (đã giải quyết xong).

Chi phí đo vẽ lại hai thửa đất là 2.079.623 đồng (hai triệu, bảy chín nghìn, sáu trăm hai ba đồng), ông N đã nộp đủ. Bà Trần Thị N phải trả lại cho ông Trần Cảnh N số tiền 2.079.623 đồng (hai triệu, bảy chín nghìn, sáu trăm hai ba đồng).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí : Bà Trần Thị N phải nộp là: 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.000đ theo biên lai số 004939 ngày 04/7/2007 của Chi cục Thi hành án huyện Châu Đức. Như vậy bà Trần Thị N còn phải nộp 150.000đ (một trăm, năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (11/12/2018) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo . Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử 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 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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Dân