

Bản án số: 05/2025/DSST

Ngày 17-01-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Hữu Hải;
2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

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

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, 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 102/2020/TLST-DS
ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 166/2024/QĐXXST-DS ngày 25/11/2024 và quyết
định hoãn phiên tòa số 121/2025/QĐST-DS, ngày 17/01/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Anh K, sinh năm: 1982; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện của nguyên đơn là bà Hồ Thị Thu Á, sinh năm 1984; địa
chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Đỗ Văn H, sinh năm
1975; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Bà Á và ông H
có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn C, sinh năm: 1974 và bà Hà Thị T, sinh năm
1981. (ông C, bà T vắng mặt).

Địa chỉ 1: Ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ 2: Thôn
T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hà Thị T là ông Phạm Văn C, sinh

năm: 1974; Địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị Thu Á, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện của bà Hồ Thị Thu Á là ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1943; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

3. Ông Bùi Nhựt L, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4. Ông Bùi Anh T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

5. Bà Bùi Thị Hồng H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

6. Ông Lê Hữu H2, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Đường T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn D – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Anh K, trình bày:

Năm 2015 ông Bùi Anh K được nhận thừa kế và phân chia tài sản chung quyền sử dụng diện tích đất 286 m² trong đó bao gồm 172 m² thuộc thửa đất số 105 và 114 m² thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060922 ngày 12/10/2005 và được cập nhật chỉnh lý thay đổi ngày 05/10/2015 cho ông Bùi Anh K đứng tên.

Liên kề với thửa đất nêu trên của ông K là thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn C và bà Hà Thị T. Quyền sử dụng đất của ông C và bà T có nguồn gốc là đất của gia đình ông K phân chia cho bà H1, sau đó bà H1 chuyển nhượng cho ông C, bà T. Khi bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông C, bà T thì các bên chuyển nhượng không gọi chủ đất

liên kê là ông K ra để xác định ranh đất và tại thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông K cũng không biết cụ thể diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình bao nhiêu m².

Vào năm 2015 ông C, bà T lấn qua phần đất của ông K, tuy nhiên thời điểm đó do giấy chứng nhận quyết sử dụng đất của ông K đang thế chấp tại Ngân hàng nên không biết chắc chắn sự việc ông C, bà T lấn đất do đó đã không ngăn cản việc xây tường rào này.

Sau khi ông K lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp về, biết số liệu, hình thể quyền sử dụng đất của mình, kiểm tra lại trên thực địa thì phát hiện ông C, bà T đã xây tường rào lấn chiếm khoảng 7 m² thuộc một phần thửa đất 105 tờ bản đồ 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất thuộc quyền sử dụng của ông K. Vì vậy, ông K đã khởi kiện yêu cầu ông C, bà T trả lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa đất tranh chấp theo yêu cầu của ông K. Sau khi có kết quả đo vẽ, ông K xác định lại diện tích đất tranh chấp và yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 7,8 m² thuộc một phần thửa đất 105 tờ bản đồ 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, phần diện tích đất tranh chấp này được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 405/6/2022 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông K đã được thông qua kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, ông K đồng ý với những kết quả này. Ông K đề nghị Toà án lấy kết quả đo đạc được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính số 405/6/2022 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản được thể hiện trong các biên bản ngày 09/9/2024 và kết quả định giá tài sản ngày 09/9/2024 làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Đối với công trình trên đất tranh chấp thì ông K yêu cầu Toà án buộc ông C, bà T phải tháo dỡ, di dời, san lấp hoặc phá bỏ để trả lại hiện trạng đất cho ông K.

Ngoài phần đất tranh chấp nêu trên, hiện nay ông C, bà T đang sử dụng một phần đất khác thuộc một phần thửa đất số 105 do ông K đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên ông K không yêu cầu Toà án giải quyết liên quan đến phần đất này, ông K có nguyện vọng tự thỏa thuận với ông C, bà T để giải quyết liên quan đến phần đất này, nếu có tranh chấp thì ông K sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại bản khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn C và bà Hà Thị T, trình bày:

Năm 2015 ông C, bà T nhận chuyển nhượng từ ông H2 và bà Phương diện T3 đất 1.700 m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi ông C, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho ông C, bà T. Khi ông C, bà T nhận đất thì ranh giới đất đã được cắm cọc bê tông và dây thép gai rõ ràng. Đến năm 2016 ông C, bà T đã xây dựng tường rào bằng gạch theo ranh giới đã nhận trước kia, khi ông C, bà T xây dựng không có bất cứ sự tranh chấp hoặc ngăn cản nào, khi ông C, bà T xây tường rào có sự chứng kiến của ông T1, ông L và ông K.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C, bà T đã làm thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà T. Khi ông C, bà T làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền có đến tiến hành đo đạc lại đất trên thực địa. Ông C, bà T không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Vì diện tích đất tranh chấp được ông C, bà T quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên việc ông K cho rằng ông C, bà T lấn chiếm đất của ông K là không đúng. Vì vậy, ông C, bà T không đồng ý với yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn. Ông C, bà T chỉ xác nhận ông C, bà T sử dụng đất không đúng vị trí so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông C, bà T không lấn chiếm đất. Do hiện nay ông C, bà T đã xây dựng tường rào kiên cố trên diện tích đất tranh chấp, vì vậy ông C, bà T có nguyện vọng được trả cho ông K phần giá trị tương ứng với phần đất tranh chấp.

Ông C, bà T đã được thông qua kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính số 405/6/2022 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và kết quả định giá tài sản ngày 09/9/2024 và ông C, bà T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá nêu trên.

Tại bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1, trình bày: Trước đây vợ chồng ông Bùi Văn T1 có tài sản chung là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 2005 ông T1 làm thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa đất số 01 trên thành 04 thửa đất bao gồm: Thửa số 105 diện tích 172 m², thửa số 106 diện tích 172 m², thửa đất số 107 diện tích 176 m², thửa số 01 còn lại là 1.892 m².

Sau khi tách thửa đất nêu trên, năm 2005 vợ chồng ông T1 có tặng cho con gái là Bùi Thị Hồng H1 quyền sử dụng diện tích đất 1.892 m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05 xã K. Năm 2013 vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị N chết, không để lại di chúc. Ngày 14/9/2015 gia đình ông T1 bao gồm ông T1 và các con của ông T1 thống nhất phân chia cho ông Bùi Anh K được quyền sử dụng diện tích

đất 172 m², thuộc thửa số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đối với phần diện tích đất mà ông Tấn T4 cho bà H1 nêu trên thì theo ông T1 được biết sau này bà H1 có làm thủ tục và tách ra thành 02 thửa đất là thửa đất số 01 và thửa đất số 208. Sau đó bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 01 cho ông H2, bà P và sau đó ông H2, bà P sang nhượng lại cho ông C, bà T.

Vào năm 2005 khi ông T1 làm thủ tục tách thửa đất số 01 ra thành 04 thửa đất thì có sự đo đạc trên thực tế theo sự chỉ ranh của ông T1 và diện tích đất, vị trí đất sau khi tách được cấp sổ đúng với hiện trạng sử dụng đất và đúng với ý chỉ tách thửa của ông T1.

Khi tặng cho bà H1 thửa đất số 01 vào năm 2005 và khi phân chia đất cho ông K thửa đất số 105 vào năm 2015 thì ông T1 có giao đất trên thực địa, tuy nhiên về ranh mốc đất thì thời điểm đó giữa các phần đất không có ranh giới rõ ràng nên ông T1 có nói với các con là phải sử dụng đúng theo diện tích đất được tặng cho trong hợp đồng, văn bản và đúng theo sơ đồ vị trí thửa đất mà ông T1 đã tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T1 không ranh vẽ bản vẽ nên xem sơ đồ nên ông T1 không thể xác định được phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ai. Ông T1 chỉ nhớ là con đường nêu trên khi chuyển nhượng về phía cuối con đường (hướng Tây của con đường) có bề rộng là 3m, nay theo sự thể hiện trong bản vẽ thì bề rộng tăng lên là 3,83m, vậy nên đề nghị Tòa án xác định và phán quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Nhật L và ông Bùi Anh T2, trình bày:

Trước đây cha mẹ ông L và ông T2 (ông Bùi Văn T1 và bà Nguyễn Thị N) có tài sản chung là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 2005 ông T1 làm thủ tục và được cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa đất số 01 trên thành 04 thửa đất bao gồm: Thửa số 105 diện tích 172 m², thửa số 106 diện tích 172 m², thửa đất số 107 diện tích 176 m², thửa số 01 còn lại là 1.892 m².

Sau khi tách thửa đất nêu trên, năm 2005 ông T1, bà N có tặng cho con gái là Bùi Thị Hồng H1 quyền sử dụng diện tích đất 1.892 m² thuộc thửa đất số 01. Năm 2013 bà Nguyễn Thị N chết, không để lại di chúc. Ngày 14/9/2015 gia đình ông T2, ông L thống nhất phân chia cho ông Bùi Anh K được quyền sử dụng diện tích đất 172 m², thuộc thửa số 105.

Đối với phần diện tích đất mà ông T1, bà N tặng cho bà H1 nêu trên thì theo ông T2, ông L được biết sau này bà H1 có làm thủ tục và tách ra thành 02 thửa đất là thửa đất số 01 và thửa đất số 208. Sau đó bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 01 cho ông H2, bà P và sau đó ông H2, bà P sang nhượng lại cho ông C, bà T.

Vào năm 2005 khi ông T1 làm thủ tục tách thửa đất số 01 ra thành 04 thửa đất thì có sự đo đạc trên thực tế theo sự chỉ ranh của ông T1 và diện tích đất, vị trí

đất sau khi tách được cấp sổ đúng với hiện trạng sử dụng đất và đúng với ý chỉ tách thửa của ông T1. Sau khi có kết quả đo đạc trên thực tế thì ông T1 mới làm thủ tục tách thửa, ra sổ đối với từng thửa đất mới.

Theo ông T2, ông L biết khi tặng cho bà H1 thửa đất số 01 vào năm 2005 và khi phân chia đất cho ông K thửa đất số 105 vào năm 2015 và tặng cho những anh chị em khác của ông T2, ông L thì cha ông T2, ông L có giao đất trên thực địa, tuy nhiên về ranh mốc đất thì thời điểm đó giữa các phần đất không có ranh giới rõ ràng nên cha ông T2, ông L có nói với ông T2, ông L và các anh chị em của ông T2, ông L là phải sử dụng đúng theo diện tích đất được tặng cho trong hợp đồng, văn bản và đúng theo sơ đồ vị trí thửa đất mà ông T1 đã tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T2, ông L không rành về bản vẽ nên xem sơ đồ ông T2, ông L không thể xác định được phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ai. Ông T2, ông L đề nghị Tòa án xác định và phán quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hồng H1, trình bày: Vào năm 2005 bà H1 được cha mẹ bà H1 là ông Bùi Văn T1 và bà Nguyễn Thị N tặng cho diện tích đất tại xã K, hiện nay diện tích đất 1.892 m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào năm 2013 vì cần tiền để trả nợ nên bà H1 đã tách thửa đất số 01 nêu trên thành 02 thửa là thửa đất số 208 với diện tích 194 m² và thửa đất số 01 còn lại với diện tích 1.700 m² các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi làm thủ tục tách thửa bà H1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Hữu H2 và bà Nguyễn Thị Trúc P quyền sử dụng diện tích đất 1.700 m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 xã K nêu trên.

Sau này ông H2 và bà P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông C, bà T. Khi chuyển nhượng bà H1 không chỉ ranh đất cụ thể mà chỉ nói với ông C, bà T là xem xác định ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng cho phù hợp.

Thửa đất số 01 mà ông C, bà T nhận chuyển nhượng nêu trên giáp ranh với thửa đất số 105 của ông K. Khi bà H1 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông H2, bà P và sau đó là ông C, bà T thì giữa thửa đất số 01 và thửa đất số 105 chưa có ranh giới rõ ràng mà các bên chỉ thống nhất với nhau là bên nào làm bờ ranh, sử dụng đất trước thì sẽ phải xác định đất trên thực tế theo đúng diện tích, toạ độ, hình thể được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nguồn gốc thửa đất số 105 của ông K là của cha mẹ bà H1 và ông K phân chia, tặng cho ông K.

Thửa đất mà ông C, bà T nhận chuyển nhượng nêu trên thì phía cuối con đường từ ngoài quốc lộ vào (thuộc một phần thửa đất số 01 nêu trên) có bề rộng khoảng 3m.

Khi ông C xây dựng tường rào trên diện tích đất tranh chấp nêu trên thì bà H1 có biết, tuy nhiên bà H1 không chỉ ranh, bà H1 chỉ yêu cầu ông C, bà T xác

định đúng vị trí và chiều rộng, diện tích con đường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây cho hợp lý.

Khi thực hiện thủ tục tách thửa đất số 01 nêu trên thành 02 thửa là thửa đất số 208 với diện tích 194 m² và thửa đất số 01 còn lại với diện tích 1.700 m² thì cơ quan có thẩm quyền có thể đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất trên thực tế trước khi cho tách thửa.

Bà H1 là phụ nữ, ít hiểu biết nên xem sơ đồ tôi không thể xác định được phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ai. Bà H1 chỉ nhớ là con đường nêu trên khi chuyển nhượng về phía cuối con đường (hướng đông của con đường) có bề rộng là 3m, nay theo sự thể hiện trong bản vẽ thì bề rộng tăng lên là 3,83m, vậy nên đề nghị Toà án xác định và phán quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu H2 và bà Nguyễn Thị Trúc P, trình bày:

Trước đây bà Bùi Thị Hồng H1 có vay tiền của vợ chồng ông H2, bà P. Đến hạn trả nợ bà H1 không trả được số tiền nợ nêu trên nên các bên có thỏa thuận là bà H1 chuyển nhượng cho ông H2, bà P quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C để cầm trừ số tiền nợ.

Khi ông H2, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ bà H1 thì thửa đất nêu trên phải làm thủ tục tách thửa, nên khi đó cán bộ đo đạc có tới tiến hành đo đạc và xác định ranh giới đất trên thực tế vì vậy ông H2, bà P mới biết cụ thể các cạnh của thửa đất, diện tích của thửa đất, hình dạng của thửa đất từ ngoài Quốc lộ E vào đến hết đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên từ bà H1 thì vào năm 2015 ông H2, bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông C, bà T. Khi chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông C, bà T thì ông H2, bà P nhờ địa chính xác định ranh mốc thửa đất.

Thửa đất số 01 mà ông H2, bà P chuyển nhượng cho ông C, bà T nêu trên giáp ranh với thửa đất số 105 của ông K. Khi ông H2, bà P chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông C, bà T thì giữa thửa đất số 01 và thửa đất số 105 **có ranh giới rõ ràng**.

Khi ông H2, bà P chuyển nhượng cho ông C, bà T thửa đất số 01 nêu trên thì diện tích thửa đất thời điểm đó là khoảng 1.700 m², về hiện trạng thửa đất thời điểm đó có một phần đất thuộc thửa đất số 01 được sử dụng làm con đường từ Quốc lộ E đi vào phần đất còn lại của thửa đất số 01 nêu trên; phần đầu con đường (hướng Đ) có bề rộng khoảng 4m, đoạn nhỏ nhất của con đường có chiều rộng khoảng 2,8m, phần cuối con đường (hướng Tây) có bề rộng khoảng 3m.

Nay vì có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng thửa đất nêu trên nên ông H2, bà P không thể xác định được cụ thể mốc giới thửa đất nêu trên.

Khi ông C xây dựng tường rào trên diện tích đất tranh chấp nêu trên thì ông H2, bà P không biết.

Vì hiện trạng sử dụng đất có nhiều sự thay đổi so với khi ông H2, bà P nhận chuyển nhượng đất nên xem sơ đồ không thể xác định được phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ai. Tuy nhiên theo nội dung được thể hiện trong bản vẽ thì ông H2, bà P nhận thấy hiện trạng con đường trên thực tế rộng hơn so với con đường khi ông C, bà T nhận chuyển nhượng.

Tại Văn bản trình bày người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060992 ngày 12 tháng 10 năm 2005 lần đầu cho ông Bùi Văn T1 đứng tên chủ sử dụng đất và ngày 05/10/2015 chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Anh K được UBND huyện C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

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 dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. 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 nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu ông C, bà T trả lại quyền sử dụng đất. Về án phí buộc bị đơn phải chịu. Về chi phí tố tụng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đơn khởi kiện của ông Bùi Anh K 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. Ông Bùi Anh K khởi kiện yêu cầu bà Hà Thị T và ông Phạm Văn C trả lại diện tích **thuộc một phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, nên đây là “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 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.

Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn

ông C, bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1, ông T2, ông L, bà H1, ông H2, bà P, Ủy ban nhân dân huyện C. Tuy nhiên ông T1, ông T2, ông L, ông H2, bà P, bà H1 và Ủy ban nhân dân huyện C đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, còn đối với bị đơn ông C, bà T thì đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về kết quả đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản: Các đương sự đồng ý với kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là Mạnh trích đo địa chính diện tích đất tranh chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/7/2024, kết quả định giá tài sản ngày 09/9/2024 và kết quả xem xét thẩm định ngày 20/11/2024. Tòa án căn cứ vào kết quả đo vẽ, xem xét thẩm định, định giá nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Xác định phần diện tích đất tranh chấp: Trước đây tại đơn khởi kiện do chưa xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp nên ông K xác định diện tích đất tranh chấp là khoảng 7 m², khi đo đất tranh chấp lần thứ nhất ông K chỉ ranh và xác định diện tích đất tranh chấp là 31,1 m². Tuy nhiên, sau đó ông K yêu cầu xác định lại diện tích đất tranh chấp và xác định diện tích đất tranh chấp **chính xác là 7,8 m² thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, đất được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060922 ngày 12/10/2005 và được cập nhật chỉnh lý thay đổi ngày 05/10/2015 cho ông Bùi Anh K đứng tên (Phần diện tích đất này được thể hiện bởi toạ độ 1,2,3 trong Mạnh trích đo địa chính số 405/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/7/2024).

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Căn cứ phần trình bày của đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có thể xác định, diện tích đất thuộc thửa đất số 01 **có nguồn gốc ban đầu là của gia đình ông T1. Sau đó ông Tấn T4 cho bà H1, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2, vợ chồng ông H2 chuyển nhượng cho ông C, bà T. Khi ông C, bà T nhận chuyển nhượng thì thửa đất này có diện tích 1.700 m². Diện tích đất thuộc thửa đất số 105 có nguồn gốc là đất của gia đình ông T1, sau đó gia đình ông T1 phân chia cho ông K được nhận phần đất này. Khi nhận tặng cho thì thửa đất số 105 có diện tích 117 m².**

Tại thời điểm cập nhận biến động đối với các thửa đất nêu trên thì theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì việc chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phải được tiến hành theo một trình tự quy định, và phải được kiểm tra thực tế, xác định lập hồ sơ

vị trí, thể hiện rõ diện tích, vị trí tứ cận của từng thửa đất. Cụ thể, việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 qua các thời kỳ đã được đo đạc và có sơ đồ vị trí (Sơ đồ vị trí ngày 29/5/2013 và Bản trích lục bản đồ địa chính ngày 04/11/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C) trong đó thể hiện rõ diện tích, toạ độ thửa đất của bà T, ông C và ranh giới này là cơ sở pháp lý để xác định quyền sử dụng đất của bà T, ông C; Việc tách thửa, phân chia, tặng cho và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105 qua các thời kỳ đã được đo đạc và có sơ đồ vị trí (Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 12/9/2005 và Bản trích lục bản đồ địa chính ngày 21/9/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C) trong đó thể hiện rõ diện tích, toạ độ thửa đất của ông K và ranh giới này là cơ sở pháp lý để xác định quyền sử dụng đất của ông K.

[4.2] Xét lời khai của bà T, ông C cho rằng thửa đất của bà T, ông C và thửa đất của ông K có ranh giới rõ ràng là cọc bê tông và dây thép gai, đến năm 2016 thì ông C, bà T đã xây dựng tường rào bằng gạch theo ranh giới đã nhận trước kia. Khi xây tường rào có sự chứng kiến của ông K không có bất cứ sự tranh chấp hoặc ngăn cản nào, tuy nhiên ông C, bà T không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Ông Bùi Anh K xác định ông K chưa bao giờ đồng ý cho ông C, bà T làm hàng ranh nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, đối với hàng ranh mà bị đơn đã tạo dựng nêu trên không có sự đo đạc, cắm mốc, xác định ranh giới của cán bộ chuyên môn về đất đai liên quan đến mốc giới ranh giới nêu trên, ngoài ra ông K cũng không thừa nhận ranh đất này là ranh đất thoả thuận giữa hai bên nên không có đủ cơ sở chấp nhận ranh đất này. Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự trong trường hợp này ranh đất phải theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K và ông C, bà T.

[4.3] Về hình thể đất: Qua việc đối chiếu hình thể thửa đất nhận thấy tại Bản đồ địa chính số hoá qua các thời kỳ và Sơ đồ vị trí thửa đất số 01 tại các lần đo đạc cập nhật biến động đều thể hiện một phần của thửa đất số 01 được sử dụng để làm đường đi từ Quốc lộ E vào phần đất còn lại của thửa đất này, bề rộng về hướng Tây của con đường (phần tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 01) là 3m. Tuy nhiên, Kết quả đo hiện trạng sử dụng đất được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số hoá số 405/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/7/2024 hiện trạng con đường mà ông C, bà T đang sử dụng có bề rộng về hướng Tây của con đường (phần tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 01) là 3,82 m trong đó bao gồm cả phần đất tranh chấp với bề rộng là 0,7m.

Như vậy, hiện trạng sử dụng con đường nêu trên trên thực tế có sự chênh lệch so với sơ đồ vị trí thửa đất được nhà Cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T.

[4.4] Qua xem xét lời khai của các bên đương sự và các chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy, diện tích đất thuộc thửa đất số 01 thuộc quyền sử dụng của bà T, ông C và thửa đất số 105 thuộc quyền sử dụng của ông K có cùng nguồn gốc ban đầu là đất của gia đình ông T1 và việc giao dịch liên quan đến hai thửa đất nêu trên đều được thực hiện đúng trình tự thủ tục, sau đó được Cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở sơ đồ vị trí xác định đúng diện tích, ranh giới đất. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 405/6/2022 đo vẽ theo sự chỉ ranh của các đương sự thì thể hiện phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Anh K.

Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy, diện tích đất tranh chấp mà hiện nay ông C, bà T đang chiếm dụng đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. **Tại Công văn số 4685/UBND-TNMT ngày 03/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060992 ngày 12 tháng 10 năm 2005 lần đầu cho ông Bùi Văn T1 đứng tên chủ sử dụng đất và ngày 05/10/2015 chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Anh K được UBND huyện C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định nên ông K có đầy đủ quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai mà không ai được cản trở.**

Như vậy, việc bà T, ông C có hành vi chiếm dụng, sử dụng đất đối với diện tích đất **7,8 m² thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của người sử dụng đất (ông K) nên cần buộc bà T, ông C phải trả lại diện tích đất nêu trên cho ông K là phù hợp.

[5] Theo quy định của pháp luật thì việc ông C, bà T đã làm hàng rào và xây dựng công trình, trồng cây trên phần đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là hành vi bị nghiêm cấm, cần phải tuyên buộc tháo dỡ, phá bỏ, chặt bỏ để trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông K.

[6] Ngoài phần đất tranh chấp nêu trên, hiện nay ông C, bà T còn sử dụng phần đất khác thuộc một phần thửa đất số 105 cho ông K đứng tên chủ sử dụng, tuy nhiên ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất này, ông K có nguyện vọng tự thỏa thuận với ông C, bà T để giải quyết liên quan đến phần đất này, nếu có tranh chấp thì ông K sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với phần đất này.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản là 10.900.000đ (mười triệu chín trăm ngàn đồng). Ông Bùi Anh K tự nguyện nộp toàn bộ chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản và đã nộp xong.

[8] Về án phí: Ông C, bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Ông K không phải nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 12, Điều 166, Điều 168, Điều 203 Luật Đất đai;

Áp dụng các Điều 26, Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Anh K.

Công nhận ông Bùi Anh K được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 7,8 m² thuộc thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 060922 ngày 12/10/2005 và được cập nhật chỉnh lý thay đổi ngày 05/10/2015 cho ông Bùi Anh K đứng tên (Phần diện tích đất này được thể hiện theo toạ độ 1, 2, 3 trong Mảnh trích đo địa chính số 405/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/7/2024)

Buộc ông Phạm Văn C và bà Hà Thị T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, san lấp hoặc phá bỏ, chặt bỏ hàng rào, công trình, cây trồng trên diện tích đất 7,8 m² thuộc một phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 05 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên để bàn giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Bùi Anh K.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Anh K tự nguyện nộp chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản và đã nộp xong số tiền 10.900.000đ (mười triệu chín trăm ngàn đồng).

3. Về án phí: Ông Phạm Văn C và bà Hà Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Bùi Anh K số tiền 1.550.000đ (một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004838 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức .

4. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (17/01/2025) 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**

Trương Văn Tiến

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tiến