

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày: 20-3-2023

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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

- ***Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Thương

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

2. Ông Đặng Văn Đề

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Vũ Thị Thảo—Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Lý— Kiểm sát viên

Trong các ngày 15 và 20 tháng 3 năm 2023; tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án thụ lý số 149/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 18 ấp Bắc 1, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- Bà Võ Thị K, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 18 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Sơn T, sinh năm 1989 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 18 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Sơn Đ, sinh năm 1990 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 18 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N

***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Phạm Toàn V- Chức vụ Tổng Giám

đốc

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Hiếu N- Chức vụ Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn N, chi nhánh tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

*Ông Nhân ủy quyền tham gia tố tụng cho* bà Trần Thị Đoan T- Chức vụ Giám đốc Phòng giao dịch H chi nhánh tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

*4. Người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng:

- Ông Tạ Văn T1, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 19 ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1948 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 18 ấp Bắc 1, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*[1]. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là anh em cùng mẹ khác cha. Mẹ của các ông là bà Nguyễn Thị Đ (đã chết vào năm 2008).

Thửa đất số 41 và thửa đất số 45 đều thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 41, 45) hiện ông Đ- bà Nguyễn Thị H (vợ ông Đ) và ông T đang đứng tên sử dụng có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất 11.940m<sup>2</sup> thửa 25, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã H, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bà Đ cùng người em là ông Nguyễn Quốc K (tên gọi khác Nguyễn Văn Th, tự gọi là Năm C (đã chết) được thừa hưởng từ gia tộc, do bà Đ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Đ có con ở các dòng là các ông Nguyễn Văn Đ, Tạ Văn T1r (đã chết), Tạ Văn A (đã chết), Tạ Văn T1 và ông (Nguyễn Văn T). Khi các ông Đ, Tr, A lập gia đình thì bà Đ có chỉ vị trí đất của bà cho các ông cất nhà và ra ở riêng, ông T1 không ở trên đất, còn ông thì vẫn tiếp tục ở cùng bà Đ trong căn nhà do bà Đ dựng nằm ở vị trí thửa 45 hiện nay.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 11.940m<sup>2</sup> thì ngày 31-10-1998, tại nhà bà Đ, với sự có mặt của ông K cùng các ông Đ, T1, Tr, A và ông thì bà Đ chia cho ông K diện tích đất 5.940m<sup>2</sup>, chia cho các con mỗi người 1.000m<sup>2</sup>, trong đó các ông Đ, A, Tr được chia vào vị trí đất có nhà trước đó. Bà Đ để lại 1.000m<sup>2</sup> (nay là thửa 45) để làm đất hương hỏa, theo “Giấy thuận phân đất cho em và các con” (BL 10- 11TA), tuy nhiên việc chia đất không đo đạc, cắm cọc, xác định ranh, mốc giới. Giữa phần diện tích đất ông Đ được chia (nay là thửa 41) với diện tích đất bà Đ để lại (nay là thửa 45) không có ranh phân định.

Sau khi được phân chia thì ông Đ đi làm giấy tờ đất cho các ông Đ, Tr, T (trong đó phần ông T1 được chia ông T1 để lại cho ông Đ), còn ông và ông A thì chưa làm giấy tờ. Ông vẫn tiếp tục sống cùng bà Đ trong căn nhà ở thửa 45 cho đến năm 2004 do ông Đ gây khó khăn cho bà Đ, yêu cầu bà Đ phải đưa giấy tờ đất của thửa 45 nên ông T đã xin bà Đ để chuyển nhượng phần diện tích đất

được bà Đ chia và nhận chuyển nhượng diện tích đất ở ấp B, xã H, đưa vợ là bà Võ Thị K cùng bà Đ về ở cho đến khi bà Đ chết và cho đến hiện nay. Sau khi rời đi, ông chỉ thỉnh thoảng về thăm đất, còn bà Đ thì không.

Ngày 01-11-2004 bà Đ lập Di chúc (BL 12- 13 TA) cho ông phần diện tích đất thửa 45. Ông đã đi làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 836109 ngày 18-11-2010, diện tích 1.038,3m<sup>2</sup> (BL 14-15TA).

Quá trình sử dụng thửa đất 41, ông Đ bà H lấn chiếm diện tích đất thửa 45. Cụ thể năm 2015 ông Đ bà H làm hàng rào và mái che tôn. Chuồng bò thì được làm khoảng 04- 05 năm nay. Tuy nhiên đến năm 2016 - 2017 thì ông mới phát hiện việc ông Đ, bà H làm mái che tôn, hàng rào và đến năm 2020 thì phát hiện việc làm chuồng bò. Ông đã tìm gặp ông Đ để hỏi sự việc thì ông Đ dọa đánh.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Đ bà H tháo dỡ chuồng bò có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, trả lại cho ông T diện tích đất lấn chiếm khoảng 65m<sup>2</sup> thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 27-10-2022 thì ông T xác định yêu cầu khởi kiện của ông là buộc ông Đ và bà H phải tháo dỡ chuồng bò có diện tích 47,6m<sup>2</sup>; Hàng rào xây gạch có chiều dài 16,45m theo các điểm 9-25-24-23; Cổng sắt cùng hàng rào lưới B40 trụ bê tông dài 13,04m theo các điểm 23-22 và đoạn kích thước 11,44m; Mái che tôn có diện tích 10,4m<sup>2</sup> và 26 m<sup>2</sup> để trả lại cho ông T diện tích đất lấn chiếm 85,4 m<sup>2</sup> (gồm 1,4m<sup>2</sup> + 10,4m<sup>2</sup> + 26 m<sup>2</sup> + 47,6 m<sup>2</sup>) thuộc thửa 45 tờ bản đồ số 10 xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Đối với phần diện tích nhà 18,9m<sup>2</sup> và nhà tạm 18,1 m<sup>2</sup> ông Đ bà H sử dụng lấn chiếm thì ông không tranh chấp.

[2]. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ: Ông Đ thừa nhận lời trình bày của ông T về nguồn gốc đất thửa 41, 45, về việc phân chia đất theo giấy thuận phân đất cho em và các con ngày 31-10-1998, về thời gian ông T và bà Đ không còn ở trên thửa đất số 45. Tuy nhiên lời trình bày của ông Đ khi phân chia có sự bất nhất. Có lúc khai khi phân chia ông có cầm thước dây đo cho các hộ và cắm cọc (Biên bản hòa giải - BL 201-203 TA); Có lúc lại khai khi phân chia không đo đạc, cắm cọc, xác định ranh và mốc giới (phiên tòa sơ thẩm).

Ông Đ cũng trình bày bất nhất về thời gian dựng các kiến trúc mà ông T đang yêu cầu tháo dỡ. Có lúc khai vào thời điểm phân chia thì hàng rào, mái che tôn đã được ông và bà H làm như hiện trạng hiện nay. Chuồng bò được ông và bà H làm cách đây vài năm (Biên bản hòa giải - BL 201- 203 TA); Có lúc khai chuồng bò được làm cách đây khoảng 03 năm, mái che tôn làm thời gian nào không nhớ, chỉ nhớ là làm sau nhà gạch. Hàng rào được làm năm 2000 (Biên bản lấy lời khai - BL 38- TA); Có lúc lại khai ranh giới thửa 41 và 45 được sử dụng ổn định từ năm 1991 cho đến nay (Biên bản hòa giải cơ sở- BL 01- TA); Cũng có lúc lại khai chuồng bò và hàng rào dựng từ năm 1991 khi bà Đ vẫn còn sống và ở trên thửa đất 45 cùng với ông T. Ông dựng chuồng bò và làm hàng rào được sự đồng ý của bà Đ (Biên bản lấy lời khai- BL 34-35- TA). Tại phiên tòa

ông Đ xác định phân mái che tôn được ông và bà H làm vào năm 2005; chuồng bò được làm năm 2010; hàng rào được xây móng trước vào năm 1991, đến năm 2010 thì mới rào như hiện nay. Bà Đ và ông T đều biết mà không ai có ý kiến.

Quá trình biến động thửa đất 41 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều không xuống đất để kiểm tra, đo đạc, xác định ranh, mốc giới. Chỉ đến khi năm 2014 ông Đ bà H làm thủ tục tách thành hai thửa đất để cho con một thửa thì cơ quan có thẩm quyền mới xuống đất đo đạc, xác định mốc giới, ranh. Hiện nay ông và bà H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 279778 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 13-5-2014, với diện tích 1.044,2m<sup>2</sup> (BL 63-64 TA).

Nay trước yêu cầu của ông T thì ông không đồng ý. Thửa 45 là đất của gia tộc nên không thuộc quyền sử dụng riêng của ông T mà các con bà Đ đều có quyền sử dụng. Nếu ông T phân chia đất cho các con bà Đ thì ông đồng ý tháo dỡ hết những tài sản, trả lại đất chồng lẫn thửa 45 và ngược lại. Ông Đ không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

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

- Bà Võ Thị K: Bà và ông Nguyễn Văn T là vợ chồng từ năm 1998. Diện tích đất thửa 45 có nguồn gốc là của mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Đ để lại cho ông T theo Di chúc ngày 01-11-2004 nên là tài sản riêng của ông T không liên quan đến bà. Bà đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T, không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị H: Bà và ông Nguyễn Văn Đ là vợ chồng. Đất và tài sản trên đất thửa 41 là tài sản chung của bà và ông Đ. Nay ông T kiện thì bà đồng ý tháo dỡ chuồng bò. Đối với hàng rào và mái che tôn không đồng ý với lý do ông bà xây nhà và ở trên đất từ năm 1982. Mái che tôn và hàng rào ông bà làm từ năm 2003, hàng rào là ranh giữa thửa 41 và 45. Bà Đ biết nhưng không có ý kiến, tranh chấp gì vì ông Đ là con trai lớn của bà Đ. Bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật (Bản tự khai- BL 36- TA)

Tại buổi hòa giải và phiên tòa sơ thẩm thì lời trình bày của bà H thống nhất với lời trình bày của ông Đ. Bà H xác định tại phiên tòa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H hiện đang thế chấp tại Agribank phòng giao dịch H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 41, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 279778 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 13-5-2014, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2020-97/HĐTC, số công chứng 00592 quyền số 1C/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bà Rịa ngày 22-7-2020. Tài sản trên đảm bảo cho số tiền vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, ngày đến hạn cuối cùng 13-8-2023, theo hợp đồng tín dụng số 6000-LAV-202001693 (2020-97/HĐTD) ngày 23-7-2020. Hiện ông Đ bà H còn dư nợ 150.000.000 đồng.

Tài sản tranh chấp giữa ông T với ông Đ bà H độc lập với tài sản thế chấp. Ngân hàng không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện. Đề nghị Tòa án giải

quyết bảo vệ quyền lợi cho ngân hàng để đảm bảo việc thu hồi vốn cho nhà nước.

- Ông Nguyễn Sơn T và Nguyễn Sơn Đ: Các ông là con của ông Đ và bà H, hiện đang ở cùng trên nhà đất thửa số 41, là tài sản chung của ông Đ và bà H

Nay ông T khởi kiện thì theo các ông cũng đồng ý việc tháo dỡ chuồng bò, không đồng ý tháo dỡ mái che tôn và hàng rào do tài sản này được ông Đ và bà H làm từ rất lâu, khi bà Đ còn sống và đang ở trên thửa đất 45. Hàng rào chính là ranh giới giữa hai thửa 45 và 41, mái che tôn là nằm trên thửa 41. Thửa đất số 45 là tài sản chung của gia tộc, ông T không được quyền sử dụng riêng. Các ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật mà không có bất cứ tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

[4]. Người làm chứng:

- Ông Tạ Văn T1: Ông Tạ Văn T1 và nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là anh em cùng mẹ khác cha.

Diện tích đất thửa 41 và 45 là một phần trong tổng diện tích đất (không rõ cụ thể) có nguồn gốc trước đây là của ba bà Đ để lại cho bà Đ cùng em trai là ông Nguyễn Quốc K (đã chết). Thời gian (không nhớ cụ thể), tại nhà bà Đ ở thửa đất số 45 hiện nay, với sự có mặt của các con bà Đ gồm các ông Nguyễn Văn Đ, Tạ Văn T1, Tạ Văn Tr, Tạ Văn A (ông Tr, ông A đều đã chết), Nguyễn Văn T, bà Đ đã phân chia đất cho em và các con, theo giấy thuận phân chia đất cho em và các con. Theo đó bà Đ chia cho mỗi người con một phần diện tích đất (không nhớ cụ thể), phần diện tích đất còn lại (nay là thửa 45) bà Đ để lại làm đất hương hỏa.

Sau khi được phân chia đất thì ông T1 không sử dụng đất. Các ông Đ, A, Tr tiếp tục ở trên phần đất đã được bà Đ cho cất nhà từ trước và sau này được phân chia theo đúng vị trí. Ông T và vợ vẫn ở cùng nhà với bà Đ trên thửa 45. Cho đến thời gian sau (không nhớ cụ thể) ông T chuyển nhượng diện tích đất bà Đ chia và nhận chuyển nhượng diện tích đất khác, về cất nhà ở như hiện nay. Sau khi vợ chồng ông T đi, bà Đ tiếp tục ở trong nhà thửa 45 cho đến thời gian (không rõ cụ thể) thì bà Đ về nhà ông T ở đến khi chết. Bà Đ và ông T về nơi khác ở có lui tới thửa đất 45 không thì ông cũng không biết. Bà Đ khi chết có để lại di chúc không ông không rõ. Tuy nhiên nếu có di chúc thì di chúc này cũng không hợp pháp do không có đầy đủ chữ ký của các con bà Đ.

Việc ông Đ xây dựng các kiến trúc ông T đang yêu cầu tháo dỡ từ thời gian nào ông không nắm được. Khi ông Đ xây dựng các công trình trên thì bà Đ còn ở thửa 45 không ông cũng không xác định được.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Th: Giữa bà Nguyễn Thị Th với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có quan hệ họ hàng xa. Nhà bà Th với nhà ông Đ đối diện, cách nhau chưa được 10m. Bà về khu vực này sinh sống từ năm 1976. Khi bà về ở thì bà Đ đã ở trên đất từ trước, trong căn nhà tranh lợp xúp (nằm trên thửa 45 hiện nay).

Khi các con của bà Đ lớn lên và lập gia đình thì bà Đ có chỉ vị trí đất cho các con gồm Đ, An, Tr dựng nhà lợp xúp ra ở riêng. Sau này thì có việc bà Đ

phân chia đất cho các con vào năm 1998. Việc phân chia có cấm cộc hay không thì bà không để ý. Từ khi ông Đ cất nhà ở riêng, sau đó chia đất vào năm 1998 thì giữa nhà ông Đ với phần đất còn lại của bà Đ (thửa 45 hiện nay) không có ranh phân định. Quá trình sử dụng đất ông Đ đã sử dụng lấn đất thửa 45. Bà khẳng định được việc này vì chính bà Đ than vãn với bà có việc ông Đ lấn đất. Mặt khác qua quan sát bà thấy trước khi phân chia, khi phân chia thì nhà ông Đ dựng chỉ là nhà lụp xụp, ngổn, không như hiện nay. Giữa vị trí đất ông Đ với đất thửa 45 còn cách nhau diện tích rất rộng. Sau này ông Đ làm nhà, che mái tôn và hàng rào như hiện nay thì khoảng cách giữa hai thửa đất bị hẹp lại.

Hàng rào ông Đ làm khoảng 07-08 năm nay, mái che tôn làm sau khi làm hàng rào. Còn chuồng bò thì ông Đ chỉ làm được khoảng 04 năm nay. Khi ông Đ làm các kiến trúc này thì bà Đ không còn ở trên thửa đất 45. Sau khi ông T đưa bà Đ đi nơi khác ở thì bà Đ và ông T đều không đi về thửa 45.

Bà Th cũng xác định chính bà là người ký ghi họ tên Nguyễn Thị Th vào trong di chúc ngày 01-11-2004. Mọi người có mặt ký, lẫn tay và tư pháp Kh cũng mang văn bản về xã chứng thực. Bà Đ lập di chúc khi tinh thần hoàn toàn minh mẫn.

Theo bà Đ thì ông T khởi kiện là đúng.

*[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự có ý kiến như sau:*

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

*-Về thủ tục tố tụng:* Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, xác định tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Bà Rịa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; **điểm c Khoản 1 Điều 39** Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại **Điều 195, Điều 196**; Việc thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97, Điều 208- Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

*-Về nội dung vụ án:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Về án phí: Giải quyết theo quy định pháp luật

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:*

**-Về thủ tục tố tụng:**

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, xác định tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Bà Rịa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N, ông Nguyễn Sơn T, Nguyễn Sơn Đ; Người làm chứng bà Nguyễn Thị Th vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**- Về nội dung tranh chấp:**

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

[2.1]. *Về nguồn gốc các thửa đất số 45 và 41 do ông T và ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

\*Căn cứ vào tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cung cấp thì:

**- Đối với thửa đất số 45:**

Ngày 17-6-1992, bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 11.940m<sup>2</sup>.

Ngày 31-10-1998, bà Đ cùng con trai là ông Tạ Văn T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà H diện tích đất 2.142m<sup>2</sup>.

Năm 2002, bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 555m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn L.

Năm 2003, bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 306,5m<sup>2</sup> cho bà Mai Thị Thu N và 254,9m<sup>2</sup> cho ông Mai Lê Công M.

Năm 2004, bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 255,2m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị Xuân H.

Diện tích đất còn lại 1.671,8m<sup>2</sup> thì có 671,8m<sup>2</sup> bà Đ đã cho con là ông Tạ Văn Tr từ trước nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Phần còn lại 1.000m<sup>2</sup> bà Đ để lại cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng, theo Di chúc ngày 01-11-2004. Trên cơ sở này ông T được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 836109 ngày 18-11-2010 với diện tích đo đạc thực tế là 1.038,3m<sup>2</sup>.

**- Đối với thửa đất số 41:**

Ngày 31-10-1998, bà Đ ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà H diện tích đất 2.142m<sup>2</sup>. Ông Đ được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.142m<sup>2</sup> vào ngày 26-11-1998.

Ngày 07-11-2002, ông Đ đăng ký biến động đất đai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở này ông Đ bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.108,2m<sup>2</sup> ngày 17-11-2006.

Ngày 27-4-2007, ông Đ bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T diện tích 612m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại 1.496,2m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 1.514,3m<sup>2</sup>.

Ngày 11-3-2014, bà H có đơn xin tách thành hai thửa đất, một thửa có diện tích 419,6m<sup>2</sup> ông bà cho con, diện tích đất còn lại ông bà quản lý sử dụng là 1.094,7m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 279778 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 13-5-2014.

Ngày 02-7-2019, ông bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 50,5m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại hiện nay 1.044,2m<sup>2</sup>.

\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều xác định diện tích đất 11.940m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của ông bà để lại cho bà Nguyễn Thị Đ và em trai bà Đ là ông Nguyễn Văn K, do bà Đ đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy tờ đất, bà Đ đã chia cho ông K 5.940m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại 6.000 m<sup>2</sup> bà Đ chia cho các con gồm các ông Nguyễn Văn Đ, Tạ Văn T1, Tạ Văn Tr, Tạ Văn A và Nguyễn Văn T mỗi người 1.000 m<sup>2</sup>, theo “Giấy thuận phân đất cho em và các con” ngày 31-10-1998. Bà Đ để lại diện tích đất 1.000m<sup>2</sup>. Đối với phần 1.000m<sup>2</sup> ông T1 được nhận, ông T1 đã giao cho ông Đ được quyền sử dụng.

Ông T cho rằng phần diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> bà Đ để lại mặc dù thời điểm phân chia bà Đ nói để làm đất hương hỏa, tuy nhiên khi còn sống bà Đ đã định đoạt cho ông diện tích đất này, theo Di chúc ngày 01-11-2004, nên nó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và qua đo đạc thực tế thì diện tích cụ thể là 1.038,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 45 ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Đ bà H sử dụng đất lấn chiếm là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Trong khi đó ông Đ cho rằng diện tích đất 1.038,3m<sup>2</sup> thửa 45 ông T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận là đất hương hỏa của gia tộc, nên thuộc quyền sử dụng chung của các đồng thừa kế là các con của bà Đ. Việc bà Đ di chúc quyền sử dụng đất cho ông T khi chưa có sự đồng ý của các người con khác của bà Đ (hiện nay còn lại ông và ông T1) là không đúng. Nay nếu ông T đồng ý chia đều diện tích đất trên cho các anh em thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ các kiến trúc mà ông T đang khởi kiện vì đây chỉ là các kiến trúc tạm, không ảnh hưởng gì.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất 1.038,3m<sup>2</sup> thửa 45 ông T đứng tên có nguồn gốc trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Đ. Mặc dù theo “Giấy thuận phân đất cho em và các con” ngày 31-10-1998 thể hiện 1.000m<sup>2</sup> còn lại là đất để hương hỏa, bà Đ cũng đã nêu “...sau khi tôi từ trần nội bộ các con cùng nhau bàn bạc giao cho đứa con nào đó...”, tuy nhiên khi bà Đ còn sống thì ngày 01-11-2004 bà Đ đã lập Di chúc cho ông T diện tích đất này. Đất là của bà Đ, bà Đ có quyền thay đổi quan điểm, định đoạt diện tích đất nêu trên. Như vậy việc ông T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.038,3m<sup>2</sup> thửa 45 theo Di chúc ngày 01-11-2004 của bà Đ là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2]. Về quá trình sử dụng của thửa đất 41, 45 trước và sau khi phân chia:

[2.2.1]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cho rằng trước khi bà Đ phân chia đất cho các con vào năm 1998 thì các ông Đ, A, Tr đã



được bà Đ cho cất nhà trên phần diện tích đất của bà Đ. Còn bà Đ cùng ông T vẫn ở cùng trong căn nhà do bà Đ dựng nằm trên thửa đất số 45 hiện nay. Khi bà Đ phân chia đất thì chỉ chỉ vị trí đất cho từng người con trong đó các ông Đ, A, Tr được chia vào vị trí đất mà các ông đã cất nhà từ trước. Việc chia đất không đo đạc, cắm cọc, làm ranh phân định. Sau khi phân chia xong thì giữa phần đất ông Đ được chia (nay là thửa 41) tiếp giáp với phần diện tích đất của bà Đ để lại (nay là thửa 45) cũng không có ranh phân định. Ông T tiếp tục ở cùng bà Đ trong căn nhà trên thửa 45 cho đến sau này thì ông đưa bà Đ về chung sống cùng ông trên nhà đất vợ chồng ông mua ở ấp B, xã H hiện nay. Lời trình bày này của ông T được ông Đ bà H thừa nhận. Bà H và ông Đ cũng xác định sau khi phân chia bà H đi làm thủ tục cấp Giấy tờ đất cho ông bà cùng ông T1 (để lại đất cho ông Đ) và ông Tr thì cũng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền xuống đo đạc, xác định ranh, mốc giới. Bà H chỉ cung cấp “Giấy thuận phân đất cho em và các con” ngày 31-10-1998 cho phòng địa chính thị xã Bà Rịa làm thủ tục cấp giấy tờ đất.

[2.2.2]. Ông Đ bà H cho lời khai lúc này lúc khác về thời gian xây dựng các kiến trúc mà ông T đang yêu cầu tháo dỡ. Tại phiên tòa ông bà xác định phần mái che tôn được ông bà làm vào năm 2005; chuồng bò được làm năm 2010; hàng rào được xây móng trước vào năm 1991, đến năm 2010 thì mới rào như hiện nay. Bà Đ và ông T đều biết mà không ai có ý kiến. Tuy nhiên lời trình bày của ông Đ bà H không được ông T thừa nhận và ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó lời trình bày của ông T về thời gian làm hàng rào, dựng chuồng bò và mái che tôn phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Th. Cụ thể mái che tôn và hàng rào được làm khoảng năm 2015, chuồng bò được làm cách đây khoảng 04-05 năm. Như vậy việc hình thành các tài sản trên đất nêu trên là sau khi ông T không còn ở trên thửa đất 45 và bà Đ cũng đã chết vào năm 2008.

[2.2.3]. Tại phiên tòa ông Đ và bà H đều xác định quá trình biến động thửa đất 41 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đều không xuống đất để kiểm tra, đo đạc, xác định ranh, mốc giới. Chỉ đến khi năm 2014 ông bà làm thủ tục tách thành hai thửa đất để cho con một thửa thì cơ quan có thẩm quyền mới xuống đất đo đạc, xác định ranh, mốc giới và có báo với ông bà là thửa đất 41 ông bà đang sử dụng chồng lấn diện tích đất thửa 45. Ông Đ bà H đã gặp và trao đổi nhờ ông T ký xác định ranh theo hướng cho ông bà phần diện tích đất đã sử dụng chồng lấn nhưng ông T không đồng ý nên ông bà chấp nhận lấy theo ranh bản đồ địa chính thửa 41 để tách thửa. Điều này cho thấy ý chí của ông Đ bà H đã thừa nhận ông T là chủ sử dụng thửa đất 45 và cũng thừa nhận có việc ông bà sử dụng đất lấn nên mới tìm gặp ông T để trao đổi. Càng khẳng định thêm khi cũng tại phiên tòa ông Đ bà H cho rằng diện tích đất thửa 45 là của chung các anh em nên ông bà có quyền sử dụng đất chồng lấn. Người làm chứng bà Th cũng khẳng định việc ông Đ làm hàng rào, che mái tôn là có sử dụng chồng lấn diện tích đất thửa 45.

Ông Đ bà H được cấp Giấy rồi đến đăng ký biến động diện tích cấp đổi giấy chứng nhận và sau này khi tách thửa 41 thành hai thửa, ông bà vẫn đồng ý

với diện tích mà ông bà được cấp và biến động mà không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì cho đến nay.

[2.3]. Đối chiếu giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên sơ đồ vị trí của thửa 41 và 45 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đo đạc:

Ông T được quyền sử dụng diện tích đất 1.038,3m<sup>2</sup>. Trong khi đó hiện nay thửa 45 của ông T ngoài diện tích 94,4m<sup>2</sup> ông T chưa sử dụng hết đất thì phần diện tích đất còn lại 943 m<sup>2</sup> là bao gồm cả phần diện tích đất ông Đ đang xây nhà gạch 18,9m<sup>2</sup>, nhà tạm 18,1 m<sup>2</sup> và có các kiến trúc ông T đang yêu cầu tháo dỡ. Nếu tổng cả hai diện tích đất 94,4m<sup>2</sup> + 943 m<sup>2</sup> thì cũng chỉ được diện tích 1.037,4m<sup>2</sup> là vẫn còn thiếu 0,9m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp.

Về phía ông Đ bà H thì sau khi có những biến động về thửa 41 đã liệt kê bên trên thì diện tích đất hiện nay ông Đ bà H đang được quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận là 1.044,2m<sup>2</sup>. Theo Sơ đồ vị trí thì nếu không tính phần diện tích đất ông Đ bà H đang xây nhà gạch 18,9m<sup>2</sup>, nhà tạm 18,1 m<sup>2</sup> và các kiến trúc ông T đang yêu cầu tháo dỡ thì ông bà cũng đã đang sử dụng 1.044,4m<sup>2</sup> là thừa diện tích đất 0,2m<sup>2</sup> so với diện tích đất ông bà được cấp trong giấy chứng nhận.

Như vậy có cơ sở xác định ông Đ bà H lấn chiếm diện tích đất thửa 45 của ông T khi không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất liền kề.

Qua kiểm tra thực địa và cũng được các đương sự thừa nhận thì các tài sản ông T đang yêu cầu tháo dỡ có kết cấu độc lập, không là một khối nên nếu phải tháo dỡ các kiến trúc này cũng không ảnh hưởng đến phần kiến trúc khác. Từ các phân tích trên xác định yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đối với phần diện tích đất ông Đ bà H đang xây nhà gạch 18,9m<sup>2</sup> và nhà tạm 18,1 m<sup>2</sup> lấn chiếm thửa 45, ông T không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3]. Trong vụ án không có yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về chi phí sao lục tài liệu, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Đ và bà H phải nộp.

[5]. Về án phí: Ông Đ bà H phải chịu án phí cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 229; Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166 Luật đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

#### **Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T v/v tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ;

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ tài sản vật kiến trúc sau:

- Chuồng bò mái tôn, nền bê tông có diện tích 47,6m<sup>2</sup>;
- Hàng rào xây gạch cao 0,8m, trên gắn khung lưới B40 cao 1,5m, có chiều dài 16,45m theo các điểm 9-25-24-23;
- Cổng sắt cao 1,6m, kích thước 1,37m cùng hàng rào lưới B40 trụ bê tông không móng dài 13,04m (gồm 1,6m + 11,44m) theo các điểm 23-22 và đoạn kích thước 11,44m;
- Mái che tôn, nền gạch tàu có diện tích 10,4m<sup>2</sup> theo các điểm 15-16-24-25-15 và 26 m<sup>2</sup> theo các điểm 16-17-22-23-24-16;

Đề trả lại cho ông T diện tích đất lấn chiếm 85,4 m<sup>2</sup> (gồm 1,4m<sup>2</sup> theo các điểm 9-15-25-9 + 10,4m<sup>2</sup> + 26 m<sup>2</sup> + 47,6 m<sup>2</sup>) thuộc thửa 45 tờ bản đồ số 10 xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

*Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu lập ngày 27-10-2022 và theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án ngày 02-12-2022.*

[2]. Về chi phí sao lục tài liệu, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là: 12.361.653 (mười hai triệu ba trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm năm mươi ba) đồng. Ông Đ và bà H phải nộp. Do ông T đã nộp trước nên ông Đ bà H phải trả lại cho ông T 12.361.653 (mười hai triệu ba trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm năm mươi ba) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

[3]. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn T không phải nộp án phí. Hoàn trả lại cho ông T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002914 ngày 06-10-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

[4]. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20-3-2023) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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 BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Bùi Thị Thương**