

Bản án số: 34/2019/DSST

Ngày: 24/9/2019

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, T. BÀ RỊA –VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

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

2. Ông Đặng Văn Đề

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Nữ Lệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 240/2018/TLST-DS ngày 17/12/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2019/QĐXXST-DS ngày 27/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2019/QĐST-DS ngày 11/9/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tân T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 59/7A Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

2.1/ Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Dân Lập, xã Y, huyện T, Hà Nội.

Ông P, bà Y ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 722 Cách mạng tháng 8, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Theo các Giấy ủy quyền lập ngày 28/02/2019 và ngày 05/01/2019 tại UBND xã Y, huyện T, TP. Hà Nội.

2.2/ Ông Nguyễn Xinh M, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 61 Trần Quang Diệu, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.3/ Ông Phan T H, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 61 Trần Quang Diệu, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.4/ Bà Nguyễn Kim Á (vắng mặt)

Địa chỉ: 120 Bà Triệu, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Hoài Th, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 59/7A Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà T ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Tân T theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/4/2019 tại UBND phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. *Người làm chứng:* Bà Lê Thị L – sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 2659 Nguyễn Chí T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. *Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tân T trình bày:*

Ngày 24/3/2018 vợ chồng ông Nguyễn Tân T và bà Phạm Thị Hoài Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 254,7m² đất (có 50m² đất ở) thuộc thửa số 93, tờ bản đồ 28, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của ông Phạm Thanh M và bà Nguyễn Thị Kim L. Ngày 04/6/2018, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ban đầu khi nhận chuyển nhượng ông T không đo đạc thực tế mà chỉ xem đất và chuyển nhượng theo diện tích đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên lúc đó ông thấy giữa thửa đất của ông và hai thửa liền kề là thửa 546 và thửa 390 đều đã có ranh giới xác định giữa các thửa đất, riêng phần đất phía sau thì ông không vào xem được do có nhiều cây cối um tùm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T tiến hành dọn dẹp khu đất và yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đo đạc lại thì phát hiện diện tích đất còn lại chỉ là 196,3m². Theo sơ đồ vị trí thì thấy thửa đất 546 do ông Nguyễn Hữu P đứng tên thực tế lấn sang thửa đất số 93 của ông khoảng 29m², thửa đất 390 do ông Nguyễn Xinh M đứng tên thực tế lấn sang thửa đất của ông khoảng 15,7m², thửa đất 435 do bà Nguyễn Kim Á đứng tên thực tế lấn sang thửa đất của ông khoảng 4,4m². Vì vậy ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông P, ông M, bà Á trả lại cho ông phần diện tích đã lấn chiếm nêu trên.

Ngày 01/8/2019, ông Nguyễn Tân T có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông Phan Thanh H là đồng sử dụng thửa đất số 390 với ông Nguyễn Xinh M yêu cầu hoàn trả diện tích lấn chiếm là 15,7m².

Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường cung cấp ngày 17/5/2019 thì thấy thửa đất 435 do bà Nguyễn Kim Á đứng tên thực tế lấn sang thửa đất của ông là 4,4m² nhưng nay bà Á đã chuyển nhượng thửa đất số 435 cho người khác nên ông T đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Á.

Đối với thửa đất 390 do ông Nguyễn Xinh M và ông Phan Thanh H đứng tên thực tế lấn sang thửa đất của ông là $15,7m^2$, tại các phiên hòa giải ông T và ông M đã thỏa thuận phần đất ông M có xây dựng nhà là $4,9m^2 + 0,4m^2$ thì tiếp tục để cho ông M và ông H sử dụng, còn phần phía sau là $10,4m^2$ thì ông M và ông H trả lại cho ông T, đề nghị Tòa ghi nhận sự thỏa thuận này.

Đối với thửa đất 546 do ông Nguyễn Hữu P đứng tên thực tế lấn sang thửa đất của ông là $29m^2$ ông T đề nghị ông P hoàn trả phần đất này.

Ông T thống nhất với giá theo biên bản định giá đã lập ngày 03/4/2019.

[2]. *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y là bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Năm 2016, ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y nhận chuyển nhượng diện tích $148,3m^2$ đất tại thửa 546 tờ bản đồ 28 phường L từ ông Nguyễn Đình Chiến và bà Nguyễn Thị Chúc. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này đã có ranh giới với các thửa đất xung quanh là móng xây bằng đá chẻ. Do có nhu cầu xây nhà nên ông P đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đo đạc lại thì phát hiện có sự sai lệch vị trí nên ông P làm thủ tục chỉnh lý quyền sử dụng đất lại theo đúng vị trí thực tế sử dụng trùng với ranh vị trí trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể khi chỉnh lý có chữ ký xác nhận của các thửa đất giáp ranh, thửa số 93 là do bà Lê Thị L ký xác nhận ranh giới. Ngày 11/4/2017 ông P được chỉnh lý diện tích của thửa 546 là $141,3m^2$. Như vậy, ông P khẳng định thửa đất số 546 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp, khi có sự sai lệch vị trí UBND thành phố Bà Rịa đã chỉnh lý lại có chữ ký giáp ranh của chủ thửa đất số 93 liền kề là bà L. Thực tế thửa đất 546 sau khi chỉnh lý cũng bị giảm so với diện tích đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó, ông P bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông P bà Y không lấn đất của ông T. Do đó, ông P bà Y không đồng ý trả lại diện tích $29m^2$ theo như yêu cầu của ông T vì phần đất này ông P bà Y đã làm thủ tục chỉnh lý và đã được công nhận QSD tại giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp.

Ông P bà Y thống nhất với giá theo biên bản định giá đã lập ngày 03/4/2019.

[3]. *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xinh M trình bày:*

Năm 2008, ông Nguyễn Xinh M và em trai Phan Thanh H nhận thừa kế chung quyền sử dụng diện tích $1.088,3m^2$ tại các thửa 93, 390 tờ bản đồ 28 phường L, thành phố B. Năm 2010, các ông chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Huyền diện tích $254,7m^2$ tại thửa 93, hiện các ông đang sử dụng thửa 390 với diện tích $833,6m^2$. Sau khi chuyển nhượng thửa 93 cho bà Huyền thì bà Huyền đã chuyển nhượng lại cho ai thì ông M và ông H không rõ, nay ông T là người nhận chuyển nhượng và đang sử dụng thửa đất số 93. Thực tế giữa thửa đất 390 và thửa đất 93 có ranh giới rõ ràng, cụ thể là phía trước đất có ngôi nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1984 dài khoảng hơn 20m, phía sau cũng có ranh giới là hàng rào xây từ năm 2010. Từ trước đến nay giữa hai thửa không có tranh chấp gì, nay ông T nhận chuyển

nhượng và đo đạc lại nên cho rằng các ông lấn chiếm đất là không có cơ sở vì ranh đất đã có từ nhiều năm nay.

Tuy nhiên, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông M có ý kiến như sau: Vì ranh giới phía trước là vách căn nhà của ông nên ông yêu cầu công nhận theo ranh thực tế là vách nhà, cụ thể là phần đất có xây dựng nhà là $4,9\text{m}^2 + 0,4\text{m}^2$ thì ông M và ông H được quyền tiếp tục sử dụng, còn phần phía sau tính từ điểm cuối của căn nhà đến cuối đất là $10,4\text{m}^2$ thì ông M và ông H đồng ý trả lại cho ông T, đề nghị Tòa ghi nhận sự thỏa thuận này.

Ông M thống nhất với giá theo biên bản định giá đã lập ngày 03/4/2019.

Hiện thửa đất số 390 do ông M và em trai là Phan Thanh H đang cùng đứng tên trên giấy CNQSD đất, vì lý do công việc nên ông H không đến Tòa được và có đơn xin vắng mặt đồng thời giao cho ông M toàn quyền quyết định giải quyết vụ án.

[4]. Tại văn bản trình bày ý kiến và đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Phan Thanh H trình bày:

Ông Phan Thanh H là em ruột của ông Nguyễn Xinh M, ông và ông M cùng đứng tên chung trên giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích $833,6\text{m}^2$ tại thửa 390 tờ bản đồ 28 phường L, thành phố B, giáp ranh với thửa đất số 93 của ông Nguyễn Tân T. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông H đồng ý với ý kiến trình bày tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa của anh trai là ông M, ông đồng ý để ông M thay mặt ông toàn quyền quyết định các vấn đề trong vụ án. Vì lý do công việc và sức khỏe ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[5]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hoài Th trình bày:

Bà Th là vợ ông Nguyễn Tân T, bà Th hoàn toàn thống nhất ý kiến với ông T, vì điều kiện công việc bà không thể tham gia giải quyết vụ án và đã ủy quyền cho chồng là ông Nguyễn Tân T toàn quyền giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bà Th thống nhất ý kiến với ông T đã trình bày và không có ý kiến bổ sung.

[6]. Người làm chứng bà Lê Thị L trình bày:

Trước đây, bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng diện tích $254,7\text{m}^2$ đất tại thửa số 93, tờ bản đồ 28, phường L, thành phố B, khi nhận chuyển nhượng bà có đến xem đất trên thực địa và thấy rằng giữa các thửa đất có ranh giới rõ ràng, cụ thể là giữa thửa đất số 93 và thửa đất số 546 liền kề có phân định bằng hàng rào lưới B40 đã cũ và móng đá chẻ. Trong thời gian sử dụng đất, bà L xác nhận bà có 2 lần ký tên vào các biên bản do cán bộ địa chính phường L lập nhưng bà không nhớ thời gian chính xác, cụ thể lần thứ nhất bà ký vào bản mô tả và ký tại thửa đất, lần thứ hai ký biên bản tại UBND phường L ngày 22/3/2017. Khi ký biên bản bà chỉ nghe cán bộ địa chính nói rằng Phòng tài nguyên môi trường yêu cầu ký giáp ranh để hộ dân bên cạnh đo đạc lại đất để xây dựng nhà vì thế bà ký tên mà không đọc nội dung. Bà L khẳng định không ai nói với bà là ký tên để chủ sử dụng thửa đất liền

kê chỉnh lý lần qua thửa đất của bà. Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà vẫn giữ nguyên diện tích như ban đầu, không có ai yêu cầu bà chỉnh lý giảm diện tích. Trong thời gian đó bà ký chuyển nhượng thửa đất số 93 cho vợ chồng ông Phạm Thanh Mạnh và bà Nguyễn Thị Kim Lan. Từ đó đến nay bà không còn liên quan đến thửa đất này nữa.

[7]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia Phiên tòa:

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 việc tuân theo pháp luật trong thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Chưa đúng với quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành nghiêm túc theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tân T đối với bà Nguyễn Kim Á do ông T đã rút yêu cầu.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông T và ông M về việc ông M ông H được quyền tiếp tục sử dụng diện tích $0,4m^2 + 4,9m^2$, ông T được sử dụng diện tích $10,4m^2$ theo sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường cung cấp ngày 17/5/2019.

- Đối với yêu cầu của ông T về việc buộc ông P bà Y hoàn trả diện tích $29m^2 + 0,3m^2$ thuộc thửa 93 tờ bản đồ 28, phường L, thành phố B. Ngày 25/5/2016 Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Bà Rịa đã lập hồ sơ chỉnh lý diện tích cũng như xác định ranh giới sử dụng đất đối với thửa 546 là $141,1m^2$ trong đó có $29m^2$ cắt ra từ thửa 93. Xét thấy, việc điều chỉnh ranh giới thửa đất số 546 đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, trình tự thủ tục đúng quy định nên không có căn cứ xác định ông P lấn chiếm $29m^2$ đất của ông T. Do đó căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 17, 166 Luật đất đai công nhận quyền sử dụng diện tích $141,1m^2$ đất cho ông P theo giấy chứng nhận QSD đã được cấp. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích $29m^2$ đất tranh chấp này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua việc thẩm tra và tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định.

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Tân T có đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Y hoàn trả diện tích 29m² đất; yêu cầu ông Nguyễn Xinh M, ông Phan Thanh H hoàn trả diện tích 15,7m² và yêu cầu bà Nguyễn Kim Á hoàn trả diện tích 4,4m² thuộc một phần thửa 93, tờ bản đồ 28, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích đất tranh chấp tại địa bàn thành phố B, tranh chấp đã được hòa giải cơ sở tại UBND phường L đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2018, ông T khởi kiện ông Nguyễn Xinh M là chủ sử dụng thửa đất số 390 tờ bản đồ 28 phường L, thành phố B yêu cầu hoàn trả diện tích 15,7m² đất, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông T phát hiện thửa đất số 390 do ông M và ông Phan Thanh H cùng đứng tên QSD đất nên ngày 01/8/2019 ông T có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông H. Mặc dù tại biên bản hòa giải ở phường L không có ông Phan Thanh H, tuy nhiên ông H và ông M cùng đứng tên chung trên giấy chứng nhận QSD đất nhưng không xác định sở hữu chung theo phần mà là sở hữu chung hợp nhất nên các chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với toàn bộ tài sản. Việc hòa giải cơ sở đã được thực hiện đối với ông Nguyễn Xinh M nên xét thấy không cần thiết phải tiến hành thủ tục hòa giải cơ sở lại đối với ông Phan Thanh H. Vì thế, Tòa án thành phố Bà Rịa đã thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông T đối với ông Phan Thanh H và tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng.

Ngày 01/8/2019 ông Nguyễn Tân T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Kim Á về việc yêu cầu bà Á hoàn trả diện tích 4,4m² đất, xét việc rút đơn của ông T là tự nguyện phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần áp dụng Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông Phan Thanh H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo luật định.

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

Nguồn gốc thửa đất số 93/254,7m² tờ bản đồ 28, phường L, thành phố B ban đầu là của ông Nguyễn Xinh M và ông Phan Thanh H đứng tên quyền sử dụng. Năm 2010, ông M ông H chuyển nhượng thửa đất này cho bà Tạ Thị Huyền, bà Huyền tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị L, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Thanh Mạnh bà Nguyễn Thị Kim Lan. Năm 2018 ông Mạnh bà Lan chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Tân T bà Phạm Thị Hoài Th, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018.

Thửa đất số 93/254,7m² có hai phía giáp ranh với thửa 546/141,3m² của ông Nguyễn Hữu P bà Nguyễn Thị Y và giáp ranh với thửa đất số 390/833,6m² của ông Nguyễn Xinh M ông Phan Thanh H. Quá trình sử dụng ông T cho rằng các hộ giáp ranh đã sử dụng lẫn sang phần đất thuộc thửa 93 với diện tích cụ thể là: chủ sử dụng thửa 546 lấn sang thửa 93 là 29m² và chủ sử dụng thửa 390 lấn sang thửa 93 là 15,7m². Từ đó giữa các bên phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tân T đối với bị đơn ông Nguyễn Xinh M và ông Phan Thanh H:

Căn cứ Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường lập ngày 17/5/2019 thì thấy hiện ông M ông H đang sử dụng thửa đất số 390 lấn qua thửa 93 của ông T là 10,4m² + 4,9m² + 0,4m², vì vậy ông T yêu cầu ông M và ông H hoàn trả phần đất lấn chiếm là 15,7m². Bị đơn ông M cho rằng thửa đất số 93 ban đầu cũng của ông và ông H, sau đó các ông chuyển nhượng lại cho người khác và hiện nay là ông T đứng tên chủ sử dụng, từ trước đến nay giữa thửa đất số 93 và thửa đất số 390 có ranh giới rõ ràng, cụ thể là trên thửa đất 390 của ông có 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng từ năm 1984 hiện vẫn còn trên đất. Vì thế theo ông M thì ông và ông H không lấn chiếm đất của ông T mà là do việc sử dụng đất không trùng với ranh trên bản đồ địa chính. Do vậy, ông M đề nghị giữ nguyên hiện trạng đối với phần đất phía trước đến hết vách căn nhà cấp 4 là 4,9m² + 0,4m² ông M và ông H được quyền tiếp tục sử dụng, còn phần phía sau tính từ điểm cuối của căn nhà dài đến hết đất là 10,4m² thì ông M và ông H đồng ý trả lại cho ông T. Ông T đồng ý với ý kiến của ông M. Xét sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần áp dụng Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận tại Pên tòa.

Ông Phan Thanh H vắng mặt tại Pên tòa nhưng tại văn bản trình bày ý kiến ông H đồng ý giao toàn quyền quyết định việc giải quyết vụ án cho ông M nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 212 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận vắng mặt ông H.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tân T đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y:

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ông Nguyễn Tân T cho rằng bị đơn ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y là chủ sử dụng thửa đất số 546 đã sử dụng lấn sang phần đất thuộc thửa 93 với diện tích là 29m². Bị đơn cho rằng thửa đất số 546/148,3m² đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp, khi có sự sai lệch vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa đã chỉnh lý lại có chữ ký giáp ranh của chủ thửa đất số 93 liền kề là bà Lê Thị L, sau chỉnh lý diện tích 29m² đang tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng cho ông P bà Y nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND phường L và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa về trình tự thủ tục chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa số 546 của ông P bà Y. Tại biên bản xác minh Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa xác định hồ sơ chỉnh lý biến động đối với thửa số 546 được thực hiện đúng theo các quy định của pháp

luật. Cụ thể là sau khi nhận được đơn yêu cầu chỉnh lý của ông P, chi nhánh Văn phòng đã cử cán bộ xuống thực địa đo đạc, khi phát hiện có sự sai lệch ranh thực tế sử dụng so với ranh cấp giấy thì Chi nhánh phối hợp với UBND phường L lập biên bản mô tả và biên bản làm việc với các hộ giáp ranh, lúc này bà Lê Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 93 đã ký tên tại bản mô tả và biên bản làm việc ngày 22/3/2017 xác nhận đồng ý theo ranh hiện trạng không có tranh chấp. Từ đó, Chi nhánh văn phòng thực hiện việc chỉnh lý diện tích 29m² từ thửa 93 sang thửa 546 và cập nhật tại bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2008, hiện diện tích 29m² đất này được công nhận thuộc thửa đất số 546. Sau đó Chi nhánh văn phòng có yêu cầu bà L giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSD đất để chỉnh lý giảm diện tích 29m² của thửa 93 nhưng bà L không nộp. Cùng trong thời gian đó, cụ thể là ngày 15/3/2017 bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 93 cho ông Phạm Thanh Mạnh và bà Nguyễn Thị Kim Lan, ngày 17/4/2017 bà L cùng ông Mạnh bà Lan thực hiện xong nghĩa vụ nộp các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất vào ngân sách nhà nước theo quy định. Ngày 26/4/2017 ông Mạnh bà Lan được cấp giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất số 93, lúc này thửa đất 93 vẫn chưa được chỉnh lý giảm 29m² đã chỉnh lý tăng cho thửa 546. Như vậy, do bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất 93 trong cùng thời điểm Chi nhánh văn phòng thực hiện việc chỉnh lý biên động nên Chi nhánh văn phòng không kịp thời buộc bà L thực hiện thủ tục chỉnh lý giảm diện tích đối với thửa đất 93 trước khi chuyển nhượng.

Xét chứng cứ là hồ sơ chỉnh lý biên động đối với thửa 546 thì thấy: Tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/5/2016 và tại biên bản làm việc ngày 22/3/2017 tại UBND phường L, thành phố B có chữ ký xác nhận ranh giới của chủ sử dụng thửa đất 93 tại thời điểm đó là bà Lê Thị L, bà L xác nhận đồng ý hiện trạng, giáp ranh không tranh chấp với thửa đất số 546.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lê Thị L lại cho rằng mặc dù bà có ký tên vào các biên bản do cán bộ địa chính phường Long Toàn lập nhưng do khi ký bà chỉ nghe cán bộ địa chính nói rằng Phòng tài nguyên môi trường yêu cầu ký giáp ranh để hộ dân bên cạnh đo đạc lại đất để xây dựng nhà vì thế bà ký tên mà không đọc nội dung, bà không ký tên để chủ sử dụng thửa đất liên kế chỉnh lý lần qua thửa đất của bà.

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 xét thấy: Thực chất việc chỉnh lý biên động 29m² từ thửa 93 sang thửa 546 về cơ bản được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể là quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai, Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật đất đai và khoản 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ. Việc chỉnh lý được sự đồng ý và ký xác nhận của chủ sử dụng thửa đất số 93 tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/5/2016 và tại biên bản làm việc ngày 22/3/2017 của UBND phường Long Toàn. Từ đó chi nhánh văn phòng đã tiến hành thủ tục chỉnh lý tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu P ngày 11/4/2017 và cập nhật tại bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2008 công nhận diện tích 29m² đất thuộc

thửa 546 của ông P bà Y. Như vậy, việc chỉnh lý biến động 29m² đất cho thửa số 546 đã được thực hiện xong và đúng quy trình. Tuy nhiên sau đó vì bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng trong cùng thời điểm nên việc buộc bà L chỉnh lý giảm diện tích đất trước khi chuyển nhượng không được thực hiện kịp thời là do sơ suất trong các thủ tục hành chính.

Ngoài ra tại phiên tòa, lời khai của nguyên đơn ông T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người làm chứng bà Lê Thị L cũng xác nhận thực tế ranh giới giữa thửa 546 và thửa 93 có tồn tại 01 hàng rào bằng đá chẻ và lưới B40. Bà L xác nhận khi nhận chuyển nhượng bà có xem đất và thấy giữa hai thửa đất có hàng rào xác định ranh giới rõ ràng và hàng rào đó tồn tại cho đến nay. Như vậy, việc chỉnh lý 29m² đất từ thửa 93 sang thửa 546 được thực hiện trên cơ sở ranh giới thực tế sử dụng đất và sự công nhận ranh giới thực tế không tranh chấp của bà L. Điều này chứng tỏ ranh giới sử dụng đất trên thực tế không trùng với ranh giới trên bản đồ địa chính. Và từ trước đến nay thực tế 29m² đất đang tranh chấp mặc dù thuộc của thửa 93 trên bản đồ địa chính nhưng thực tế do chủ thửa 546 sử dụng. Do đó thấy rằng việc chỉnh lý biến động nói trên là phù hợp với thực tế sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Việc bà Lê Thị L lại cho rằng bà chỉ ký tên vào các biên bản do cán bộ địa chính phường Long Toàn lập là ký giáp ranh để hộ dân bên cạnh đo đạc lại đất để xây dựng nhà, chứ bà không ký tên để chủ sử dụng thửa đất liền kề chỉnh lý lần qua thửa đất của bà là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Nguyên đơn ông T cho rằng ngày 15/3/2017 bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 93 cho ông Mạnh và bà Lan, đến ngày 22/3/2017 bà L ký biên bản xác nhận ranh giới để chỉnh lý đất là không đúng về chủ sử dụng đất, lúc này bà L không còn là chủ sử dụng thì không có quyền ký chỉnh lý. Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 98 Luật đất đai thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký hồ sơ địa chính sau khi người sử dụng đất hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 17/4/2017, bà L cùng ông Mạnh và bà Lan mới thực hiện xong nghĩa vụ nộp các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng QSD đất vào ngân sách nhà nước. Như vậy, ngày 22/3/2017 bà L vẫn là chủ sử dụng thửa đất số 93 nên việc bà L ký hồ sơ chỉnh lý quyền sử dụng đất là đúng theo các quy định của pháp luật.

Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy: hiện phần đất đang tranh chấp 29m² đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa chỉnh lý biến động nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P bà Y và được thể hiện rõ tại bản đồ địa chính năm 2008. Việc chỉnh lý biến động này cũng phù hợp với ranh giới đất trên thực địa như hàng rào hiện hữu là ổn định từ trước đến nay không có sự thay đổi di dời. Do đó, xét thấy có cơ sở để khẳng định diện tích 29m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P bà Y.

Căn cứ Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường lập ngày 17/5/2019 thì thấy có diện tích 0,3m² thuộc thửa 93 do ông P bà Y đang sử dụng, tuy nhiên ông Nguyễn Tân T không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên cần tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tân T. Công nhận ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng diện tích 29m² đất thuộc một phần thửa số 546 tờ bản đồ 28, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Tân T được hoàn trả tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện đã rút. Ông Nguyễn Tân T tự nguyện nộp toàn bộ án phí đối với yêu cầu khởi kiện thỏa thuận được tại Pên tòa. Ông Nguyễn Tân T phải nộp án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[4]. Về lệ phí sao lục hồ sơ, đo đạc, định giá: Toàn bộ chi phí sao lục, đo đạc, định giá là 6.150.000 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự ông T phải nộp toàn bộ và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 98, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tân T đối với bà Nguyễn Kim Á về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Tân T và ông Nguyễn Xinh M, ông Phan Thanh H như sau:

- Ông Nguyễn Xinh M và ông Phan Thanh H được quyền sử dụng diện tích 0,4m² + 4,9m² đất thuộc một phần thửa số 93 tờ bản đồ 28, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa.

- Ông Nguyễn Tân T và bà Phạm Thị Hoài Th được quyền sử dụng diện tích 10,4m² đất thuộc một phần thửa số 93 tờ bản đồ 28, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tân T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y.

Công nhận ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng: Diện tích 29m² đất (ký hiệu A/29m²) thuộc thửa số 546, tờ bản đồ 28, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, có tứ cận như sau: phía bắc giáp thửa 93, phía nam giáp đường Trần Quang Diệu dài 0,25m, phía đông giáp thửa 546 dài 23,5m, phía tây giáp thửa 93 dài 23,15m.

(Vị trí tứ cận thửa đất được xác định theo Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường, Sở tài nguyên môi trường lập ngày 17/5/2019 kèm theo bản án này).

Các ông bà Nguyễn Tân T, Phạm Thị Hoài T, Nguyễn Xinh M và Phan Thanh H có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp để làm thủ tục chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng về quản lý đất đai để chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về lệ phí sao lục, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Tân T có nghĩa vụ nộp toàn bộ là 6.150.000 đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Tân T được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số TU/2017/0009705 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, do rút đơn khởi kiện đối với bà Nguyễn Kim Á.

Ông Nguyễn Tân T tự nguyện nộp toàn bộ án phí DSST là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Xinh M và ông Phan Thanh H, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số TU/2017/0009706 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Ông Nguyễn Tân T phải nộp toàn bộ án phí DSST là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Y, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số TU/2017/0009704 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/9/2019), đương sự có mặt tại Pên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa Pên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa Phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Anh