

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Bản án số: 21/2024/DS-ST

Ngày 07-6 -2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thủy.
2. Bà Nguyễn Thị Di.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Tín là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2022/TLST-DS ngày 07/11/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2024/QĐXXST-DS ngày 23/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QDST-DS ngày 16/5/2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Công A, sinh năm 1985 và bà Phan Cao Minh T, 1984; địa chỉ: 5, Nguyễn Quý Y, khu phố D, phường A, Quận T, Tp H; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Duy T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: E, N, phường P, thành phố B - Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và Nguyễn Thị Mai L1, sinh năm 1977; địa chỉ: A W, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1973

3.2 Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1977.

3.3 Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: A W, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
(Ông P, bà D, bà L2 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Duy T1 trình bày:

Ngày 17/02/2022, vợ chồng ông A và bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Huỳnh Thị D diện tích đất là 193m² thuộc thửa 22, tờ bản đồ 86, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4. Việc chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật, diện tích và hiện trạng sử dụng, đã được Phòng Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 057139 ngày 25/01/2022 đối với thửa đất trên.

Quá trình sang nhượng và làm các thủ tục cấp giấy không xảy ra tranh chấp với bất kỳ ai, được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ, xác nhận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSD đất số DD 057139 ngày 25/01/2022 đứng tên ông A và bà T.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông A và bà T ở TP H nên không trực tiếp quản lý sử dụng đất, vì vậy ông L và bà L1 là chủ sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của ông A và bà T bằng việc xây dựng sân và trụ cổng phía trước lấn chiếm phần đất dọc theo bên hông nhà là phần diện tích để mở cửa sổ của nhà ông A và bà T, cụ thể chiều ngang hơn 1m x dài 13,03m. Khi ông A và bà T phát hiện đã yêu cầu ông L và bà L1 tháo dỡ trụ cổng để ông A và bà T xây dựng hàng rào phần đất đã được cấp giấy cho ông A và bà T nhưng ông L và bà L1 không đồng ý. Nguyên đơn đã khiếu nại đến UBND thị trấn L giải quyết nhưng ông L và bà L1 không hợp tác.

Do không thỏa thuận được với nhau về việc đất bị lấn chiếm, ngày 02 tháng 08 năm 2022 ông A và bà T có đơn gửi đến UBND thị trấn L giải quyết 02 lần nhưng không thành, sau đó chuyển đến Tòa án giải quyết. Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023 thì phần đất ông A và bà T cạnh giáp ranh với đất ông L và bà L1 có Cổng và lối đi vào nhà ông L và bà L1 chồng lấn một phần thuộc phía Bắc thửa đất của ông A và bà T. Vì vậy, ông A và bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Điền buộc ông L và bà L1 phải tháo dỡ trụ cổng phía trước để trả lại cho ông A và bà T diện tích đất là 15,5m² đã lấn chiếm thuộc thửa 22, tờ bản đồ 86, tọa lạc tại thị trấn L.

Hiện nay phần đất tranh chấp đã được ông L, bà L1 đã xây dựng 01 trụ bê tông lớn (trụ cổng); Trong quá trình sử dụng ông L và bà L1 cho rằng không lấn chiếm đất của ông A và bà T nên ông L và bà L1 không đồng ý trả lại diện tích 15,5m² đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 86, thị trấn L huyện L cho ông A và bà T.

Tại đơn khởi kiện ngày 15/9/2022, ông A và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà L1 tháo dỡ trụ cổng trên phần đất chồng lấn và trả lại diện tích khoảng 15,5m² đất thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 86 thị trấn L, huyện L. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp đã được ông L, bà L1 đã xây dựng 01 trụ bê tông lớn (trụ cổng), và bị đơn cho rằng trong quá trình sử dụng không lấn chiếm đất của ông A và bà T nên ông L và bà L1 không đồng ý trả lại diện tích 15,5m² đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 86, thị trấn L huyện L.

Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023 thể hiện phần đất phía Nam của ông L, bà L1

thuộc thửa số 20 tờ bản đồ 86 chồng lấn phía Bắc của thửa 22, tờ bản đồ 86 diện tích 14,7m² đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L vắng mặt có đơn kiến nghị trình bày:

Đất là của cha mẹ ông L để lại đã có xây nhà kiên cố, được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CT 022665, cấp ngày 05/12/2019 diện tích 484,2m² thuộc thửa số 20, tờ bản đồ 86 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH925524 cấp ngày 05/5/2017 diện tích 106,6 m², tại thửa 21, tờ bản đồ 86, tọa lạc tại Khu phố L, thị trấn L; phần còn lại tách ra thành thửa 22, tờ bản đồ 86 cho anh ruột ông L là ông P và bà D. Tất cả đều có bản vẽ và sơ đồ vị trí và hồ sơ cấp giấy, sau đó ông P và bà D chuyển nhượng lại cho ông A và bà T. Ông L đồng ý việc đo vẽ, định giá của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, kết quả đo đạc ngày 17/8/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì ông L cho rằng chưa công tâm, ông Lưu k đồng ý theo kết quả đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền cụ thể như sau:

Sơ đồ vị trí nêu trên chỉ thể hiện ranh giới, diện tích của bên phần đất nguyên đơn ông A và bà T; Do đó chưa biết là phần đất của gia đình ông hiện tại đủ hay thiếu đất so với 02 giấy đã được nhà nước cấp cho ông vào năm 2017 và 2019. Theo đó giấy của nguyên đơn cấp đổi vào năm 2022; Qua đó đề nghị Tòa án làm rõ bên nguyên đơn có bị cấp chồng lấn ranh hay không. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ông L đến tòa án trình bày trường hợp xác định diện tích đến đâu thì ông L nhận đến đó và không có yêu cầu tranh chấp, không có yêu cầu phản tố, nếu cơ quan có thẩm quyền xác định ông Lưu l sang phần đất của nguyên đơn thì đồng ý điều chỉnh trả lại theo ranh giới và hiện trạng đang được cấp giấy. Tuy nhiên ông Lưu bỏ đi về không ký biên bản.

Nay, ông A, bà T yêu cầu trả lại diện tích chồng lấn 15,5m² đất về phía Nam của thửa đất ông L và bà L1 thì ông không đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai L1, vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P bà D trình bày:

Ngày 17/02/2022, vợ chồng Ông P và bà D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T diện tích đất là 193m² thuộc thửa 22, tờ bản đồ 86, tọa lạc tại khu phố L thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4. Nguồn gốc đất ông P và bà D nhận chuyển nhượng năm 2006 và sử dụng đến ngày ông P và bà D chuyển lại cho ông A và bà T. Việc chuyển nhượng về vị trí, kích thước diện tích, hình thể và hiện trạng đất sử dụng, đúng theo quy định của pháp luật, đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 057139 ngày 25/01/2022 đối với thửa đất trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng chủ sở hữu ở TP H nên không trực tiếp quản lý sử dụng đất, vì vậy ông L và bà L1 là chủ sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm đất của ông A và bà T bằng việc xây dựng sân và làm trụ cổng phía trước trên phần đất dọc theo bên hông nhà là phần diện tích để mở cửa sổ của ông A và bà T, cụ thể

chiều ngang hơn 1m x dài 13,03m. Khi ông A và bà T phát hiện khiếu nại UBND thị trấn L giải quyết nhưng ông L và bà L1 không hợp tác; không tháo dỡ trụ cổng lấn chiếm sang phần đất đã được cấp cho ông A và bà T.

Vì vậy, ông P và bà D xác nhận nội dung trên cho cơ quan có thẩm quyền biết để giải quyết theo quy định. Ông P và bà D đồng ý như đơn khởi kiện của ông A và bà T yêu cầu tòa án buộc ông L và bà L1 trả lại cho ông A và bà T diện tích đất 15,5 m² (đo đạc thực tế 14,7 m²) đã lấn chiếm thuộc thửa 22, tờ bản đồ 86, L, BRVT.

Do bận công việc làm ăn nên ông P và bà D xin giải quyết vắng mặt ở các phiên Hòa giải, xét xử của Tòa án ở các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu L3 trình bày: Bà L3 chỉ thuê lại căn nhà của ông A và bà T để ở, không có ý kiến gì đối với việc các bên tranh chấp với nhau. Bà L3 có đơn xin xét xử và giải quyết vắng mặt bà ở phiên tòa các cấp.

Hiện nay, ông L và bà L1 đã xây trụ cổng chồng lấn lên đất của ông A và bà T một phần nhưng không xác định được diện tích bao nhiêu, sau khi đo vẽ chồng lấn bao nhiêu thì đồng ý đập nhà trả lại đất và yêu cầu ông A và bà T hoàn trả lại giá trị phần bị tháo dỡ, nhưng ông A và bà T không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà T xác định yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông L, bà L1 trả lại diện tích 15,5m² (đo đạc thực tế 14,7m²) đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 86 thị trấn L theo Giấy CNQSD đất số DD 057139 ngày 25/01/2022 đứng tên ông A và bà T, không bổ sung gì thêm. Ông L cho rằng nếu như trong quá trình sử dụng đất mà có sử dụng chồng lấn sang đất của ông A và bà T bao nhiêu thì đồng ý trả lại bấy nhiêu. Tuy nhiên sau khi đo vẽ thì ông L không đồng ý với kết quả đo vẽ vì cho rằng ông A, bà T mua lại vào năm 2022, còn đất của ông thì đã được cấp sổ năm 2017. Phần đất tranh chấp được gia đình ông sử dụng lối đi vào nhà, nhưng không xác định được vị trí. Vợ chồng ông P và bà D đồng ý với ý kiến của ông A và bà T; bà L3 là người thuê lại nhà của ông A nên không có ý kiến gì. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử:

+ Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình, trả lại đất cho nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Do đó Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án xác định quan hệ Tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng theo quy định khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

+ Bất động sản tranh chấp tọa lạc tại thị trấn L, huyện L. Do đó bị đơn có quyền chọn Tòa án nhân dân huyện Long Điền giải quyết theo quy định tại Điều 41 BLTTDS.

+Tổng đạt hợp lệ các văn bản theo quy định tại Điều 171, 173, 175, 177 BLTTDS.

Thẩm phán đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

1. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án dân sự

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình trả lại phần diện tích **15,5m²** (đo đạc thực tế **14,7m²**) thuộc một phần thửa 22 tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L. Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án KSV nhận thấy:

Ngày 02/6/2006, bà Võ Thị Đ được cấp GCNQSDĐ số AD 724897 mã thửa đất số 461 (mới 22) tờ bản đồ số 17 (mới 86) diện tích 193m². Đến ngày 16/6/2006, bà Võ Thị Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa mã thửa đất số 461 (mới 22) tờ bản đồ số 17 (mới 86) diện tích 193m² cho ông Nguyễn Thanh P và bà Huỳnh Thị D. Ông P bà D được chỉnh lý sang tên trên trang 4 GCN ngày 20/7/2006. Đến ngày 17/12/2021, ông P bà D ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa 461 (mới 22) tờ bản đồ số 17 (mới 86) cho ông Nguyễn Công A bà Phan Cao Minh T. Ông A bà T được chỉnh lý sang tên trên trang 4 của GCN ngày 20/01/2022. Từ khi được cấp đất đến nay thửa 461 (cũ 22) tờ bản đồ số 17 (mới 86) chưa cập nhật biến động diện tích.

Hiện nay, qua đo vẽ phục vụ giải quyết tranh chấp có lồng ghép bản đồ địa chính, sơ đồ cấp giấy năm 2006, thửa 22 còn diện tích **174,7m²/193m²** được cấp. Ngoài ra, phần diện tích 14,7m² của thửa 22 thì bên phía bị đơn đang sử dụng. Đối với ý kiến bị đơn cho rằng phần diện tích trên do cha mẹ để lại tuy nhiên xét thấy phần giáp ranh tranh chấp thửa 22 bị đơn đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai.

Hiện nay, phần diện tích 14,7m² đất bị đơn xây dựng tường rào không phải nhà kiên cố. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại phần diện tích 14,7m² đất gồm các điểm 1, 2, 9, 10, 8, 1A, 1 theo sơ đồ vị trí ngày 17/8/2023 cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Ông A và bà T có đơn khởi kiện tranh chấp với vợ chồng ông L và bà L1 diện tích 15,5m² đất thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 86 khu phố L, thị trấn L được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện

Long Điền theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, Huỳnh Thị D và bà Phạm Thị L3 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Trước khi mở phiên tòa ông L có đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến tranh chấp cũng như việc cấp giấy các thửa đất giáp ranh vì cho rằng các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chưa thỏa đáng. Xét thấy, trong quá trình tố tụng ông A và bà T cũng như người đại diện theo ủy quyền tham gia đầy đủ các buổi làm việc cũng như tham gia chỉ ranh, chứng kiến việc đo vẽ của cơ quan chuyên môn. Sau khi, được Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp, Tòa án mời các bên đương sự tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời cung cấp sơ đồ vị trí cho các đương sự, nhưng không ai có ý kiến gì. Phía bị đơn là ông L trình bày: Đất là của cha mẹ ông L để lại trên đất đã có xây nhà kiên cố (Nhà không liên quan đến phần đất tranh chấp), ông L chứng kiến và đồng ý cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo vẽ định giá tài sản và cho biết trường hợp xác định diện tích vị trí tọa độ đến đâu thì ông L nhận đến đó và không có yêu cầu tranh chấp, không có yêu cầu hay phản tố, vì vậy ông L đồng ý điều chỉnh trả lại đất theo ranh giới và hiện trạng đang được cấp giấy, nhưng khi có kết quả, tòa án thông báo công khai cho ông L thì ông không đồng ý kết quả của cơ quan có thẩm quyền, theo đó ông L cũng không ký biên bản hòa giải, Hội đồng xét xử thấy việc đo vẽ xác định tọa độ diện tích vị trí thửa đất của cơ quan chuyên môn đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu và đề nghị của ông L chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận, Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy cho các bên đương sự không đúng quy định của pháp luật là không có căn cứ. Bị đơn còn cho rằng kết quả đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền là không công tâm nhưng không đưa ra được chứng cứ nào cho rằng cơ quan có thẩm quyền không đúng quy định của pháp luật nên không xét.

[1.4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát huyện L tại phiên tòa về những thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử ghi nhận để rút kinh nghiệm.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2022, anh A và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L và bà L1 tháo dỡ trụ cổng rào, vật kiến trúc trên phần đất chồng lấn để trả lại diện tích khoảng 15,5m² (đo đạc thực tế 14,7m²) thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 86 thị trấn L, huyện L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông A và bà T thì thấy:

Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 86 thị trấn L diện tích 193m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh P và bà Huỳnh Thị D, nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Đ tách ra từ thửa 180, tờ bản đồ 17 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458258 cấp ngày 12/4/1998 được UBND huyện L cập nhật trang 4 vào ngày

20/7/2006. Sau đó ông P và bà D đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T được sơ Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSD đất số DD 057139 ngày 25/01/2022. Hiện nay phần diện tích sử dụng không đúng với vị trí cấp giấy, đã bị chủ sở hữu liền kề lấn sang, các bên đã được UBND thị trấn L giải quyết nhưng không có kết quả nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông A và bà T về việc yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 trả lại diện tích chồng lấn 15,5m² đất (đo đạc thực tế là 14,7m²).

Trong quá trình tố tụng ông L thừa nhận thửa đất 20, 22 tờ bản đồ 86 có nguồn gốc là cha mẹ cho ông và ông P có đo đạc tách thửa, thể hiện vị trí kích thước và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên, phần diện tích đất do nguyên đơn khởi kiện giáp ranh với phần đất ông đang sử dụng trong quá trình sử dụng đất do không xác định được ranh giới thửa đất nên đã xây trụ cổng tiếp giáp với ông A và bà T về phía Nam thửa đất của mình, theo ông L thì việc xây trụ cổng là theo ý chí và nguyện vọng của cha mẹ ông L lúc còn sống nên không xây như vị trí của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy và cũng không xác định chính xác được tọa độ. Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023, thì diện tích chồng lấn 14,7m². Ông L cho rằng kết quả đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền xác định ông L4 sang thửa đất của nguyên đơn là không công Tâm, nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh mà chỉ trình bày là ông A bà T nhận chuyển nhượng từ năm 2022 trong khi đất ông được cấp giấy năm 2017. Ông L và bà L1 có đề nghị các bên tiến hành cùng nhau đo vẽ xác định vị trí ranh đất nhưng giữa các bên không thỏa thuận được với nhau. Như vậy, vợ chồng ông L, bà L1 sử dụng chồng lấn sang đất của ông A và bà T 14,7m² thuộc một phần thửa 22 tờ bản đồ số 86 là có thật, tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các bên đều thừa nhận đã được UBND huyện L cấp Giấy CNQSD đất cho các thửa 20, 22 tờ bản đồ số 86 thị trấn L cho các đương sự .

Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023 xác định phần tranh chấp có diện tích 14,7m² đất gồm các điểm 1, 2, 9, 10, 8, 1A, 1.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính về việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông A và bà T đối với thửa 22, ông L và bà L1 với bản đồ địa chính thị trấn L cùng với sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023, thì có căn cứ xác định ông L và bà L1 sử dụng chồng lấn quyền sử dụng đất của ông A và bà T diện tích 14,7m². Vì vậy, ông A và bà T khởi kiện yêu cầu ông L, bà L1 trả lại diện tích 14,7m² là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà T về việc yêu cầu ông L, bà L1 trả lại diện tích 14,7m² đất thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L.

[4] Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/08/2023, thể hiện phía ông A và bà T có vị trí khác

chồng lẫn, nhưng giữa các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5] Đối với việc tháo dỡ cũng như chi phí bồi thường thiệt hại, tại phiên tòa phía nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý bồi thường, vì trước khi xây dựng nguyên đơn đã thông báo nhưng bị đơn cố tình xây dựng, và hiện nay bị đơn không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí đo vẽ, định giá và sao lục hồ sơ: Tổng chi phí số tiền 7.322.055đ, do yêu cầu khởi kiện của ông A và bà T được Tòa án chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí tương ứng với phần Tòa án buộc phải trả, cụ thể: Vợ chồng ông L, bà L1 phải chịu 7.322.055đ. Do ông A và bà T đã nộp tạm ứng nên ông L, bà L1 có nghĩa vụ hoàn trả.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông A và bà T được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Mai L1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, ông L, bà L1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ câu khởi kiện của ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai L1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai L1 tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất giao trả cho ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T quyền sử dụng diện tích 14,7m² đất gồm các điểm 1, 2, 9, 10, 8, 1A, 1 theo sơ đồ vị trí ngày 17/8/2023 thuộc thửa 22 tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 17/8/2023, kèm theo).

3. Về chi phí đo vẽ, định giá và sao lục hồ sơ: Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Mai L1 phải chịu toàn bộ chi phí 7.322.055đ (bảy triệu, ba trăm hai mươi hai ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng. Do ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T đã nộp tạm ứng nên Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị Mai L1 có nghĩa vụ hoàn trả 7.322.055đ (bảy triệu, ba trăm hai mươi hai ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng cho ông Nguyễn Công A và Phan Cao Minh T.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị Mai L1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Công A và bà Phan Cao Minh T được hoàn trả 1.938.000 (một triệu chín trăm ba mươi tám ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009140 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền.

5. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 7/6/2024) các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

6. “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.”

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Dương Công Hiếu