TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-ST
Ngày: 14/6/2022
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 BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Công Danh

2. Bà Lê Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2020/TLST-DS ngày 10/4/2020, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 540/2022/QĐST-DS ngày 27/5/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Khúc Thanh B, sinh năm 1973;

Bà Thân Thị Th, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bà Th uỷ quyền cho cho ông B (Theo Giấy uỷ quyền ngày 21/5/2020)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số nhà E, Tổ C, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số nhà E, Tổ C, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Đăng X, sinh năm 1952;

Địa chỉ: YB, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Tổ B, khu phố 5A, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ng: ông Nguyễn Văn H – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Địa chỉ: số 118 Ngô Quyền, phường R, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(ông B, ông H có mặt; ông Đ, bà Ng có đơn xin vắng mặt; ông Th, ông X vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lời khai, làm việc trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Khúc Thanh B đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Thân Thị Th, trình bày:

Vào ngày 27/11/2015, vợ chồng ông là (Khúc Thanh B và Thân Thị Th) nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 500m^2 của ông Nguyễn Đăng X (diện tích đất này trước đây ông X mua của ông Nguyễn Văn Th). Trong đó: có xấp xỉ 20m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 53 hiện nay bị ông Đ lấn chiếm; còn lại 43,5m^2 thuộc 01 phần thửa đất 28 tờ bản đồ số 53 và 436,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53 phường Trảng Dài do ông và bà Th đang sử dụng.

Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, ông X chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất; việc nhận chuyển nhượng đất của ông X có làm giấy sang nhượng viết tay vào ngày 27/11/2015, có ông Nguyễn Văn Th (chủ đất cũ) ký là người làm chứng; ông X có giao cho vợ chồng ông các giấy tờ gồm: Bản photo biên nhận hồ sơ đăng ký QSD đất số 9386 ngày 30/01/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Th (thửa đất số 29, tờ bản đồ 53, phường Trảng Dài), Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất viết tay giữa ông X và ông Th đề ngày 07/12/2010, Giấy biên nhận tiền giữa ông Th với ông X các ngày 14/01/2011, ngày 16/01/2011 và ngày 25/02/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông sử dụng đất vào việc trồng rau, nuôi cá, đến nay vợ chồng ông chưa tiến hành kê khai đăng ký, chưa được cấp giấy chứng nhân QSD đất.

Thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của ông X, tại phần ranh đất phía Bắc giáp với thửa đất của vợ chồng ông Đ (thửa đất số 16, tờ bản đồ 53) thì đã có bức tường rào của vợ chồng ông Đ, bà Ng xây cao khoảng 3 mét. Đến năm 2019, vợ chồng ông Đ xây thêm một bức tường rào khác ở bên ngoài bức tường rào cũ, lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông đang sử dụng có diện tích (2,5m x 8,1m) nên phát sinh tranh chấp, ông có báo địa phương xuống tạm ngưng xây dựng và gặp ông Đ nói chuyện, thương lượng nhưng không thành.

Khi xảy ra tranh chấp, ông được biết thửa đất của vợ chồng ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2017, do bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông Đ) đứng tên.

Phần diện tích đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 53 mà hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng tiếp giáp với các thửa đất: Thửa 30, 31, 32, 33, 34, 35, 28 và thửa 16 thuộc tờ bản đồ số 53 phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà. Tuy nhiên chỉ có đoạn ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 16 của vợ chồng ông Đ là xảy ra tranh chấp, thể hiện tại các mốc ranh (5, 6, 7, 8, 5) có diện tích là 19,5m^2 *(Theo kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện trong Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 871/2021 ngày 25/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)* và vợ chồng ông yêu cầu Toà án giải quyết. Còn các vị trí ranh giới khác tiếp giáp với thửa đất số 29 thì ông và bà Th không tranh chấp với ai, nên không yêu cầu Toà án giải quyết. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 19,5m^2 nêu trên.

- Theo ông Nguyễn Văn Đ trình bày trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và theo ông Nguyễn Văn Hải là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày tại phiên toà:

Nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là do vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Lê X Nhung và bà Lê Thị Thu (theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long ngày 19/01/2017), do vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị Ng đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng). Thửa đất của ông Nhung, bà Thu đã được UBND TP Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 648248 ngày 13/01/2017, có diện tích đất được cấp là 539,5m^2. Ngày 04/02/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ký xác nhận đăng ký biến động nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận QSD đất, sang tên cho vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị Ng là người đứng tên.

Việc ông Đ xây bức tường ranh phía ngoài bức tường cũ là ông Đ đã xây đúng theo ranh đất đã được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nên ông Đ xác định không xây lấn chiếm sang phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53 hiện nay ông B, bà Th đang sử dụng.

Theo giấy tờ mua bán diện tích đất 500m^2 giữa ông X với vợ chồng ông B, bà Th thể hiện trong hồ sơ khởi kiện, trong số diện tích đất mà vợ chồng ông B mua, không có phần diện tích đất nào là thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53 và theo lời khai của ông B khai tại phiên toà, ông B cũng xác định tổng diện tích đất mà ông B mua của ông X là thuộc thửa đất 29, tờ bản đồ số 53 (theo giấy biên nhận hồ sơ đăng ký QSD đất số 9386 ngày 30/01/2007 do ông Th đứng tên) không phải là thửa 16, tờ bản đồ số 53. Ngoài ra, diện tích đất 500m^2 theo ông B khai nêu trên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có căn cứ để cho rằng vợ chồng ông Đ lấn đất của vợ chồng ông B.

Do đó, vợ chồng ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Th về việc yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà *(Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 871/2021 ngày 25/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà Ng đồng ý với phần trình bày của ông Đ đã trình bày như trên. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, có diện tích là 539,5m^2, đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận QSD đất, hiện nay do bà là người đứng tên trong phần nội dung thay đổi chủ sử dụng đất trong giấy chứng nhận QSD đất; thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng bà với ông Đ trong thời kỳ hôn nhân.

Việc ông B, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc thửa đất số 16, tở bản đồ số 53, phường Trảng Dài mà bà đã được nhà nước công nhận thì bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đăng X trình bày:

Vào tháng 12/2010, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th, diện tích đất khoảng 500m^2 (thuộc thửa đất 29, tờ bản đồ số 53 phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà). Ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông Th chỉ có giấy biên nhận hồ sơ đăng ký QSD đất số 9386 ngày 30/01/2007 của Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai. Khi chuyển nhượng, giữa ông và ông Th hai bên có làm giấy đặt cọc sang nhượng đất viết tay, không tiến hành kiểm tra đo đạc cắm mốc, chỉ ghi trong giấy là một thửa đất 500m^2.

Đến tháng 11//2015, do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B, bà Th toàn bộ diện tích đất mà trước đó ông đã mua của ông Th. Ông mua của ông Th như thế nào thì ông cũng bán lại cho ông B, bà Th như thế, đất đai giữ nguyên hiện trạng, ông không cải tạo gì thêm. Giữa ông và vợ chồng ông B, bà Th cũng không tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích, mốc ranh, nên trong giấy sang nhượng đất ngày 27/11/2015 có ghi đất đã có biên nhận hồ sơ số 9386 ngày 30/01/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Th, diện tích khoảng 500m^2. Sau đó ông đã bàn giao lại cho vợ chồng ông B, bà Th bản chính toàn bộ giấy tờ mua bán giữa ông với ông Th và tờ giấy biên nhận hồ sơ đăng ký QSD đất nêu trên; tại đoạn ranh với thửa đất của ông Đ đã có bức tường của ông Đ xây cao khoảng 03m.

Việc sang nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông B, bà Th đã thực hiện xong việc giao tiền, giao đất, nay ông xác định không tranh chấp với vợ chồng ông B, bà Th và cũng không tranh chấp với người nào khác liên quan đến diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông B, bà Th nêu trên. Ý kiến của ông cũng đồng ý với việc ông B, bà Th khởi kiện ông Đ về việc đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm như trên.

+ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập đến Tòa làm việc, xét xử theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Th đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho người nào khác đến tham gia tố tụng, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu:*

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố

tụng dân sự; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X, ông Th chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và việc tranh tụng tại phiên toà, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cở. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc đòi lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc thửa đất số 16, tở bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà.

- Về án phí DS-ST và chi phí tố tụng: Ông B và bà Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ, cư trú tại địa chỉ: số nhà E, Tổ 23, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, yêu cầu trả lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tở bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[1.2] Về tư cách đương sự:

Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, tư cách đương sự trong vụ án được xác định như sau: Ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn Đ là người bị kiện nên xác định là bị đơn. Bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông Đ) là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất, bà Ng xác định là tài sản chung của vợ chồng với ông Đ; ông Nguyễn Đăng X là người đã chuyển nhượng đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông B; ông Nguyễn Văn Th (chủ đất cũ) là người đang đứng tên đăng ký QSD đất (thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53 phường Trảng Dài) hiện nay có một phần diện tích ông B,bà Th đang quản lý; mặc dù không bị kiện nhưng có quyền lợi liên quan, nên xác định bà Ng, ông X, ông Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Xét thấy, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Đăng X và ông Nguyễn Văn Th đã được thông báo triệu tập xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản

1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp 19,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, nằm trong diện tích đất 539,5m^2 đã được UBND thành phố Biên Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 648248 ngày 13/01/2017, do bà Nguyễn Thị Ng (là vợ của bị đơn - ông Đ) đứng tên trong phần cập nhật biến động người sử dụng đất, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 04/02/2017. Nguồn gốc đất là do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Lê Xuân Nh và bà Lê Thị Th (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hoàng Long chứng nhận ngày 19/01/2017) do bà Nguyễn Thị Ng đứng tên nhận chuyển nhượng.

[2.2] Theo kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thì thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53 hiện nay do ông Nguyễn Văn Th là người đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất *(theo giấy biên nhận hồ sơ số 9386/VPĐK-QSDĐ ngày 30/01/2007 của Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai)*, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 29, tờ bản đồ 53 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận ngày 18/4/2013 thì thửa đất 29 có diện tích là 687,6m^2.

Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp, thể hiện ngày 07/12/2010 ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng X một phần thửa đất số 29 có diện tích bằng 500m^2 *(theo Giấy nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất ngày 07/12/2010)*. Đến ngày 27/11/2015, ông Nguyễn Đăng X chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Khúc Thanh B, bà Thân Thị Th (Theo giấy sang nhượng đất vườn ngày 27/11/2015, trong đó có ghi: Lô đất mua của ông Nguyễn Văn Th, đã có biên nhận hồ sơ số 9386 ngày 30/01/2007, diện tích khoảng 500m^2).

Theo nguyên đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp 19,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53 nằm trong phần diện tích đất 500m^2 do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng X từ năm 2015; còn lại là 43,5m^2 thuộc 01 phần thửa đất 28 và 436,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53 phường Trảng Dài. Tại phiên toà nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp đoạn ranh giới tiếp giáp với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53 hiện nay có 01 bức xây tường ranh cao khoảng 01m do bên bị đơn (ông Đ) xây dựng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ phải trả lại diện tích đất 19,5m^2 . Tại các đoạn vị trí ranh giới khác tiếp giáp với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53, nguyên đơn xác định không tranh chấp với ai và không yêu cầu Toà án giải quyết.

[2.3] Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất do nguyên đơn cung cấp là Giấy sang nhượng đất vườn ghi ngày 27/11/2015 giữa ông X và nguyên đơn và Giấy nhận cọc và sang nhượng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Th với ông X. Xét thấy, cả hai giấy chuyển nhượng nêu trên, đều không có nội dung nào thể hiện ông B, bà Th nhận chuyển nhượng của ông X, cũng như trước đó ông X nhận chuyển nhượng của ông Th có diện tích đất (khoảng 20m^2) thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 53 nằm trong tổng diện

tích đất khoảng 500m^2 theo như nguyên đơn trình bày và sự thừa nhận của ông B trình bày tại phiên toà, ông B xác định ông X chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông thì không có diện tích đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53. Do vậy, không có căn cứ để cho rằng diện tích đất 19,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tở bản đồ số 53 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng - vợ ông Đ) nằm trong tổng số 500m^2 đất mà ông B, bà Th nhận chuyển nhượng lại từ ông X như đã nhận định ở phần trên.

Theo thừa nhận của ông B, bà Th thì thời điểm nhận chuyển nhượng (năm 2015), các bên không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc cắm mốc, hai bên tự đo theo chỉ dẫn của ông X. Còn lời khai của ông X xác định: *"Trước đó ông mua đất của ông Th như thế nào thì ông cũng bán lại cho vợ chồng nguyên đơn như thế, đất đai giữ nguyên hiện trạng, ông không cải tạo gì thêm; giữa ông và vợ chồng nguyên đơn cũng không tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích, mốc ranh"*. Trong khi đó, vị trí ranh giới, toạ độ của thửa đất số 16 và thửa 29, thuộc tờ bản đồ địa chính số 53 phường Trảng Dài đã được hình thành từ năm 2006 và hai thửa đất nói trên đều có hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất (Cụ thể: thửa 29 do ông Nguyễn Văn Th đăng ký theo giấy biên nhận hồ sơ số 9321/VPĐK-QSDĐ ngày 01/02/2007 và thửa 16 do ông Lê Xuân Nhung đăng ký theo giấy biên nhận hồ sơ số 9321/VPĐK-QSDĐ ngày 01/02/2007). Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 29 (của ông Th) có các chủ sử dụng đất tiếp giáp ký giáp ranh, trong đó có ông Lê Xuân Nhung đã ký với ông Th, được UBND phường Trảng Dài xác nhận ngày 22/01/2007 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 29, tờ bản đồ 53, được Văn phòng ĐKQSDĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hoà xác nhận ngày 18/4/2013, tại các điểm mốc (18 – 19 – 20 của thửa đất 16 và thửa 28, giáp ranh với thửa đất số 29 là một đường thẳng, không phải là đường gấp khúc theo như chỉ dẫn đo đạc của ông B. Do vậy, vị trí mốc giới tiếp giáp với thửa đất của ông Đ, bà Ng mà ông B, bà Th trình bày là không có cơ sở pháp lý.

Mặt khác, quá trình sử dụng phần diện tích đất cho đến nay, ông B, bà Th chưa đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên việc ông B, bà Th khởi kiện ông Đ yêu cầu trả lại đất cho rằng bị lấn đất là không có căn cứ hợp pháp theo quy định tại Điều 158, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 Luật Đất đai năm 2013;

[2.4] Về bức tường gạch bên ông Đ xây cao khoảng 03m, theo ông B cho rằng, đây là bức tường để xác định phần ranh giới quyền sử dụng đất giữa phần diện tích đất 500m^2 mà vợ chồng ông B thoả thuận với ông X khi nhận chuyển nhượng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2020 và kết quả đo đạc đạc hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp, xét thấy: Bức tường có kích thước cao khoảng 03m, rộng 8,15m, nằm ở phía bên trong so với vị trí mốc giới của thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 53 phường Trảng Dài được thiết lập năm 2006 (có một cạnh 2.3m và một cạnh 2.5m); Còn bức tường phía ngoài hình chữ U do ông Đ xây sau trùng với vị trí mốc giới tiếp giáp giữa thửa 16 với thửa 29, tờ bản đồ địa chính số 53 phường Trảng Dài được thiết lập năm 2006 và diện tích QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Ng *(Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất số 871/2021 ngày 25/02/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)*. Do

đó, ông B, bà Th cho rằng bị đơn xây tường ranh lấn chiếm đất của ông là không có cơ sở.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên toàn bộ số tiền chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, khai thác thông tin quyền sử dụng đất và thẩm định giá đối với diện tích đất tranh chấp, tổng cộng số tiền 16.218.000đ nguyên đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Toàn bộ các chi phí nêu trên nguyên đơn đã thanh toán xong.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản tranh chấp không được chấp nhận: (118.950.000đ + 2.145.000đ) x 5% = 6.054.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông B và bà Th đã nộp 5.438.000đ *(Năm triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng)*, theo biên lai số 0008984 ngày 01/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do đó, buộc ông B và bà Th phải nộp tiếp số tiền 616.000đ *(Sáu trăm mười sáu nghìn đồng)*.

[5] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị đơn trình bày tại phiên tòa, xét thấy có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 158, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng, phải trả lại diện tích đất 19,5m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí DS-ST: Buộc ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền là 6.054.000đ *(Sáu triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn đồng)*, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông B và bà Th đã nộp 5.438.000đ *(Năm triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng)*, theo biên lai số 0008984 ngày 01/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do đó, buộc ông B và bà Th phải nộp tiếp số tiền 616.000đ *(Sáu trăm mười sáu nghìn đồng).*

3. Về chi phí tố tụng: Ông Khúc Thanh B và bà Thân Thị Th phải chịu số tiền 16.218.000đ (Mười sáu triệu, hai trăm mười tàm nghìn đồng), số tiền này ông Đ, bà Th đã thanh toán xong.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đ, bà Ng, ông Th, ông X được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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

(đã ký)

Trần Văn Hùng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND TP Biên Hòa (1);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- Đương sự (6);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (2).

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