

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

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST
Ngày 27-9-2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**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 Võ Hoàng Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hồng Sơn.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tín – 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: Ông Vũ Văn Long – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1975 và chị Hoàng Thị H, sinh năm: 1980 (anh T có mặt, chị H vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 19/1 ấp T (nay là ấp P), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; nơi cư trú: Tổ 2, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Hoàng Thị H: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1975; hộ khẩu thường trú: Số 19/1 ấp T (nay là ấp P), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; nơi cư trú: Tổ 2, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn “Văn bản ủy quyền 31-10-2019”, (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số B02, tổ 1, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Anh Trương Đỗ H, sinh năm: 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số B10, tổ 2, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Đỗ L, sinh năm: 1965, bà Vũ Thị T, sinh năm: 1965 (ông L có mặt, bà T vắng mặt).

Địa chỉ: Số B10, tổ 2, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Đỗ L và bà Vũ Thị T: Anh Trương Đỗ H, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số B10, tổ 2, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền “Văn bản ủy quyền ngày 08-10-2020”, (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 1939 Quốc lộ 55, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lâm Văn H – Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện L: Anh Mạch Văn L – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền “Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 12 năm 2021” (vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn P trình bày:

Thửa đất số 174, tờ bản đồ 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất do vợ chồng cụ Nguyễn Văn T, cụ Bùi Thị N khai phá, sử dụng và được UBND huyện L (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số M 626793 ngày 14-8-1998 với tổng diện tích đất 1.178,6m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 88, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đến năm 2002, cụ T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T diện tích 424m² đất (trong đó có 194m² ONT và 230m² HNK) thuộc một phần thửa 18 tờ bản đồ số 88 cho ra thửa mới số 158 và ông T được cấp Giấy chứng nhận số V044892 ngày 09-9-2002.

Năm 2005, vợ chồng ông T, bà Trịnh Thị Phương L chuyển nhượng diện tích 209,9m² đất HNK thuộc một phần thửa số 158 tờ bản đồ số 88 cho bà Vũ Thị H cho ra thửa mới số 174 và bà H được cấp Giấy chứng nhận số AB 690146 ngày 23-5-2005.

Năm 2011, bà H chuyển nhượng thửa số 174 cho bà Trịnh Thị Phương T và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long Điền chỉnh lý biến động sang tên bà T trên trang 04 của Giấy chứng nhận số AB 690146 ngày 06-12-2011.

Ngày 24-7-2012, bà T đã được UBND huyện Long Điền cấp mới Giấy chứng nhận số BK 685544 đối với thửa số 174, diện tích 304,1m² đất HNK, tờ bản đồ số 88 do hợp từ thửa 174 và thửa 190, tờ bản đồ số 88 (trong đó, thửa 190 được cụ Bùi Thị N tách từ thửa số 18 do nhận thừa kế của cụ T và cụ N chuyển nhượng cho bà H năm 2006 và đến năm 2011, bà H chuyển nhượng cho bà T).

Năm 2012, vợ chồng anh T, chị H và anh P thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại thửa số 174 của bà T, nhưng do không đủ diện tích để tách thửa nên thỏa thuận để cho anh P đứng tên trong hợp đồng giao dịch chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 03-8-2012, giữa bà T và anh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 174, tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh.

Đến ngày 24-8-2012, anh P được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận số BL 825482 đối với thửa số 174, tờ bản đồ số 88 với diện tích 304,1m² đất HNK.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh T và anh P sử dụng đất ổn định không có tranh chấp và lối đi ra đường công cộng là lối đi các nguyên đơn tranh chấp với bị đơn. Do nhận chuyển nhượng chung nên ngày 05-8-2019, vợ chồng anh T và anh P thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng lại một phần hai diện tích thửa số 174 cho vợ chồng anh T, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số CS 883664 và số CS 883665 ngày 06-9-2019 cho vợ chồng anh T và anh P (đồng sử dụng, có 02 giấy chứng nhận).

Trước đây, khi vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng cho bà H có thỏa thuận để lại 02m ngang làm lối đi chung tại thửa 158, diện tích lối đi có chiều ngang khoảng 02m x chiều dài khoảng 12,21m, tổng diện tích khoảng 24,42m². Lối đi này được sử dụng để đi từ thửa 174 qua lối đi chung thuộc thửa 158 để ra đường nhựa (đường đi hướng ra biển).

Năm 2012, khi nhận chuyển nhượng lại của bà T vợ chồng anh T và anh P tiếp tục sử dụng lối đi này và góp tiền với gia đình ông L, anh H để làm đường nền xi măng đi lại cho thuận tiện.

Ngày 11-10-2019, vợ chồng anh T và anh P có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần diện tích đất ngang khoảng 2m x dài 12,21m = 24,42m² thuộc một phần thửa số 158 (mới 416) tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền là lối đi chung cho các hộ gồm hộ anh H, anh T, chị H và anh P và buộc anh H phải tháo dỡ cổng sắt, vật kiến trúc trên lối đi chung.

- Buộc anh H tháo dỡ hàng rào bằng sắt và di dời vật kiến trúc trên lối đi công cộng ngang khoảng 2m x dài 11 = 22m².

Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa số 158 (mới 416) tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 là lối đi chung.

Vợ chồng anh T, chị H yêu cầu công nhận diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 phần chưa có giấy chứng nhận theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 đồng sử dụng của hộ anh H, anh T, chị H và anh P; buộc anh H phải tháo dỡ hàng rào và vật kiến trúc ra khỏi phần đất này. Phần diện tích đất này không tiếp giáp với đường giao thông nhưng tiếp giáp với thửa đất khác vợ chồng anh T, chị H đang sử dụng nên sẽ mở đường đi trong phần đất của mình để đi ra đường giao thông công cộng nên yêu cầu anh H phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất vì đây là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai nên những người có đất giáp ranh được sử dụng chung.

Trên phần đất này hiện nay anh H có làm hàng rào lưới B40 từ vị trí điểm số 6 đến điểm thứ 7 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 và đổ đất cát trên phần đất này cho cao lên.

Đối với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã thông báo cho các đương sự biết và vợ chồng anh T, chị H đã tiếp cận các tài liệu này nên không có ý kiến gì.

Anh P không tranh chấp với anh H mà chỉ có gia đình anh T, chị H tranh chấp vì giữa anh P và anh H đã hoán đổi đất và sử dụng dụng ổn định. Nay anh P đồng ý theo yêu cầu của anh T, chị H và không có ý kiến gì thêm.

Do hiện trạng đất không có gì thay đổi so với trước nên anh T, chị H và anh P không yêu cầu Toa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp.

Theo Bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn anh Trương Đỗ H trình bày:

Anh Trương Đỗ H là chủ sử dụng thửa đất số 416 (được hợp từ thửa 158, 194 và 195) diện tích là 342,6m², tờ bản đồ 88 xã Phước Tỉnh được cấp Giấy chứng nhận ngày 11-4-2019. Nguồn gốc đất do ông Trương Đỗ L và bà Vũ Thị T (cha mẹ ruột) tặng cho dưới hình thức chuyển nhượng.

Thửa số 174 mà các nguyên đơn đang sử dụng và thửa số 416 và toàn bộ đất gia đình nguyên đơn, bị đơn hiện nay đang sử dụng trước đây đều có nguồn gốc là của vợ chồng cụ T. Thửa số 174 và 158 cụ T để lại cho con đẻ là ông Nguyễn Văn T (vợ ông T là bà Trịnh Nguyễn Phương L). Thửa số 174 ông T, bà L chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H, sau đó bà H chuyển nhượng lại cho các nguyên đơn. Hiện nay về giấy tờ thì do anh P, anh T và chị H đứng tên giấy chứng nhận, nhưng thực tế quyền sử dụng thửa số 174 do gia đình anh H, gia đình anh T và gia đình anh P cùng sử dụng (tự phân chia sử dụng trong đó gia đình anh T sử dụng 1/3 diện tích đã bao tường rào lại làm bếp, gia đình anh H sử dụng 1/3 diện tích và gia đình anh P sử dụng 1/3 diện tích trên đất có 01 căn nhà và do gia đình anh H hoán đổi một phần đất cho gia đình anh P, nhưng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật). Thửa số 158 ông T, bà L chuyển nhượng cho ông Võ Quốc T, bà Hoàng Bích L và vợ chồng ông T, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T vào năm 2015.

Trước đây cụ T tự mở lối đi nội bộ trong đất của mình, phần đất mà các nguyên đơn tranh chấp có diện tích 16,1m² thuộc thửa số 416 là một phần của lối đi này. Sau khi cụ T để lại cho con, ông T chuyển nhượng lại cho những người sau này thì có sử dụng lối đi trong đó có gia đình anh P và gia đình anh T, chị H để đi ra đường nhựa (đường hướng ra biển). Tuy nhiên, khi gia đình anh H nhận chuyển nhượng lại thửa đất 158 vào năm 2015 thì nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, không có thỏa thuận chừa 02m đất tại thửa 158 làm lối đi chung như nguyên đơn trình bày. Do gia đình anh T và gia đình anh P là hàng xóm láng giềng nên sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh H vẫn để cho đi tạm qua phần đất tranh chấp, quá trình sử dụng gia đình anh H có vận động gia đình anh T, gia đình anh P góp tiền để làm nền đường xi măng.

Đến năm 2019, gia đình anh H cải tạo nhà, đất sử dụng nên làm cổng sắt, làm thêm mái tole, thêm phòng không gian phía trên, sửa chữa nâng cấp nền sử dụng do vậy anh T tranh chấp. Anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

anh P, anh T và chị H bởi lẽ: Gia đình anh P thực chất không có tranh chấp, chỉ có gia đình anh T, chị H tranh chấp, anh T đang sử dụng nhà, đất (trong đó sử dụng 1/3 thửa 174 làm nhà bếp) liền kề với gia đình anh H có mặt tiền giáp Hương lộ 5, nhà mặt tiền Hương lộ 5 anh T cho người khác thuê, không sử dụng mà lại muốn đi qua nhà anh H, gia đình anh P sử dụng nhà đất (trong đó có sử dụng 1/3 thửa 174) liền kề với gia đình anh H có lối đi riêng ra đường nhựa (đường hướng ra biển) và từ lâu đã không sử dụng đất tranh chấp. Khi gia đình nhận chuyển nhượng không có việc thỏa thuận dành 02m đất tại thửa 158 để làm lối đi chung. Giấy cam kết mua bán giữa vợ chồng ông T, bà L cho bà H không phải chuyển nhượng thửa 158 và không có giá trị với gia đình anh H. Gia đình anh H nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, sử dụng đất đúng với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng phía vợ chồng anh T, chị H và anh P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa số 416 tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 đã được cấp giấy chứng nhận nên anh H không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh T, chị H và anh về việc tranh chấp diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021. Hiện nay phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai, trên đất gia đình anh H có đổ đất cát cho bằng phẳng, cao lên không bị tù đọng nước khi trời mưa và làm hàng rào lưới B40 từ vị trí điểm số 6 đến điểm thứ 7. Anh H không sử dụng chồng lấn sang đất của anh T, chị H và anh P mà chỉ rào hàng rào trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai, nếu sau này phần đất này được cấp cho ai hoặc nhà nước yêu cầu tháo dỡ thì anh H đồng ý tháo dỡ. Nay vợ chồng anh T, chị H và anh P yêu cầu phải tháo dỡ hàng rào anh H không đồng ý.

Đối với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm anh H đã được thông báo và đã tiếp cận được các tài liệu này nên không có ý kiến gì. Ngoài ra, khi thụ lý giải quyết lại Tòa án đã thông báo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên anh H không có ý kiến gì, nếu cần sẽ liên hệ với Tòa án để sao lục.

Hiện trạng đất không có gì thay đổi so với trước nên anh H không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp và do vụ án thụ lý đã lâu tôi cũng yêu cầu Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đỗ L và bà Vũ Thị T trình bày:

Bà Vũ Thị T đứng tên sử dụng thửa số 18, ông Trương Đỗ L đứng tên sử dụng thửa số 113 và anh Trương Đỗ H đứng tên sử dụng thửa số 416 (hợp từ thửa 158,194 và 195) tờ bản đồ 88, diện tích 342,6m², được cấp giấy chứng nhận năm 2019. Toàn bộ đất gia đình ông L, bà T, gia đình anh P, gia đình anh T sử dụng trong đó có thửa 174 và 158 có nguồn gốc của cụ T. Cụ T để lại cho con là ông T có vợ là bà L. Đối với thửa số 174 ông T, bà L chuyển nhượng lại cho bà H, bà H chuyển nhượng lại cho anh P, anh T và chị H. Thửa số 158, ông T, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà L năm 2015 ông T, bà L chuyển nhượng lại cho ông L, bà T, năm 2019 ông L, bà T tặng cho con là anh H. Việc chuyển nhượng qua lại giữa chủ cũ và chủ mới không ai tranh chấp, thực hiện đúng quy định định của pháp luật, có giấy tờ đất, hợp đồng công chứng. Năm 2019 gia đình có nhu cầu cải tạo, sửa chữa lại nhà nên đã làm công sắt, làm máy tôn... để sử dụng thì anh T làm đơn tranh chấp. Thửa số 158 chưa bao giờ được các bên xác định chừa 02m là lối đi chung, trước đây cụ T tự mở là lối đi nội bộ, gia đình anh P đã có lối đi riêng ra đường nhựa (đường đi hướng ra biển) từ lâu không có sử dụng, gia đình anh T có nhà đất đang sử dụng (sử dụng chung thửa số 174) có mặt tiền Hương lộ 5, đang cho người khác thuê. Do vậy, ông L, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Theo Công văn số 926/UBND-TNMT ngày 12-02-2020, UBND huyện L, trình bày:

1. Tình hình cấp Giấy chứng nhận tại thửa số 174, tờ bản đồ số 88, xã Phước Tỉnh.

Ngày 14-8-1998, cụ Nguyễn Văn T được UBND huyện Long Đất (nay là huyện Long Điền) cấp Giấy chứng nhận số M626793 đối với thửa số 18, diện tích 1.178,6 (400m² ONT và 778,6m² HNK), tờ bản đồ số 88, xã Phước Tỉnh.

Năm 2002, cụ T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với diện tích 424m² (194m² ONT và 230m² HNK) và ông T được cấp Giấy chứng nhận số V 044892 ngày 09-9-2020. Diện tích còn lại của thửa số 18 là 754m² (206m² ONT và 548,6m² HNK).

Năm 2003, cụ T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L với diện tích 70,6m² đất ONT thuộc một phần thửa số 18 (cho ra thửa mới 113) tờ bản đồ số 88. Diện tích còn lại là 684m² (135,4m² ONT và 548,6m² HNK).

Năm 2005, bà Bùi Thị N được thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa số 18, diện tích 462m² (135,4m² ONT và 327m² HNK), tờ bản đồ số 88 và được cấp Giấy chứng nhận số AD 014895 ngày 02-11-2005.

Năm 2005, ông T, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 158, diện tích 209,9m² HNK (cho ra thửa mới 174) cho bà H và bà H được cấp Giấy chứng nhận số AB 690146 ngày 23-5-2005. Diện tích còn lại của thửa số 158 là 241,1m² (194m² ONT và 20,1m² HNK).

Năm 2011, bà H chuyển nhượng thửa số 174, tờ bản đồ số 88 cho bà T và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 690146 ngày 06-12-2011.

Ngày 24-7-2012, bà T được UBND huyện Long Điền cấp Giấy chứng nhận số BK 685544 đối với thửa số 174, diện tích 304,1m² HNK, tờ bản đồ số 88 do hợp từ thửa 174 và thửa 190, tờ bản đồ số 88 (trong đó, thửa 190 được cụ N tách từ thửa số 18 do nhận thừa kế từ cụ T và bà N chuyển nhượng cho bà H năm 2006, đến năm 2011, bà H chuyển nhượng cho bà T).

Ngày 24-8-2012, anh P được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận số BL 825482 đối với thửa số 174, diện tích 304,1m² HNK, tờ bản đồ số 88 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T.

Năm 2019, anh P chuyển nhượng một phần hai diện tích của thửa số 174, tờ bản đồ số 88 cho anh T và chị H và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CS 883664 và CS 883665 ngày 06-9-2019 cho anh P, anh T và chị H (đồng sử dụng).

2. Tình hình cấp Giấy chứng nhận tại thửa số 416, tờ bản đồ số 88, xã Phước Tỉnh.

Năm 2006, ông T và bà L chuyển nhượng cho ông T và bà L đối với thửa số 158, tờ bản đồ số 88 với diện tích 241,1m² (194m² ONT và 20,1m² HNK) và ông T, bà L được cấp Giấy chứng nhận số AĐ 737357 ngày 29-3-2006 đối với thửa số 158, diện tích 194m² ONT; số AĐ 737358 ngày 29-3-2006 đối với thửa số 195, diện tích 20,1m² HNK.

Năm 2016, ông T, bà L chuyển nhượng thửa số 158, 194, 195 tờ bản đồ số 88 cho ông L và bà T và ông L, bà T được cấp Giấy chứng nhận số CD 840491 ngày 11-5-2016 (thửa 158, diện tích 193,1m² ONT); số CC 947448 ngày 29-01-2016 (thửa 194, diện tích 129,4m² HNK - có nguồn gốc do được cụ N tách từ thửa số 18 do nhận thừa kế từ cụ T, đến năm 2006 đã chuyển nhượng cho ông T, bà L); số CC 947455 ngày 29-01-2016 (thửa 195, diện tích 20,1m² HNK).

Năm 2019, ông L, bà T chuyển nhượng thửa số 158, 194, 195 cho anh H và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền chỉnh lý trên trang 03 của giấy chứng nhận số CD 840491, CC 947448, số CC 947455.

Ngày 11-4-2019, anh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số CQ 985049 đối với thửa số 416, diện tích 342,6m² (193,1m² ONT và 149,5m² HNK) do hợp từ thửa số 158, 194, 195, tờ bản đồ số 88.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho cụ Tần đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 88 và giải quyết các thủ tục tách, hợp thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này được UBND huyện thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Riêng đối với thủ tục chuyển nhượng giữa anh P với anh T, chị H và thủ tục hợp thửa đất của anh H năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền thực hiện.

Theo hồ sơ đang lưu trữ, tại thời điểm ông T, bà L chuyển nhượng thửa số 158, tờ bản đồ số 88 cho bà Hiền (năm 2005) và ông T, bà L (năm 2006) thì các bên không có thỏa thuận để lồi đi chung thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa: Chị H và bà T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; anh L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Nguyên đơn anh T và anh P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa số 158 (mới 416) tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 để làm lồi đi chung. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa 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 tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

+ Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ 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.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Quá trình tố tụng nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa đất số 158 (mới 416), tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 là lối đi chung. Vì vậy, áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu này.

+ Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 thì phần diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 hiện nay Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Theo hồ sơ do UBND huyện Long Điền lưu giữ không có văn bản nào thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên dùng phần đất này để làm lối đi chung. Hiện nay, gia đình anh P đang sử dụng Hương lộ 5 để vào nhà, gia đình anh T đang sử dụng lối đi ven biển để vào nhà. Như vậy, các nguyên đơn đều có lối đi công cộng dẫn vào nhà đất, không cần thiết phải sử dụng lối đi mà các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận lối đi chung. Vì vậy, áp dụng Điều 254 của Bộ luật Dân sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích 25,6m² là phần đất sử dụng chung cho các hộ anh T, chị H và anh P.

+ Đối với hàng rào lưới B40, anh H dựng lên từ vị trí điểm số 6 đến 7 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021, trong đó có phần diện tích 2,2m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, phần diện tích còn lại chưa được cấp cho ai và không thuộc quyền sử dụng của anh H. Việc anh H dựng hàng rào lưới B40 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình anh T, chị H và gia đình anh P nên căn cứ vào Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, buộc anh H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (20,1m²).

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] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa các nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 là đồng sử dụng cho các nguyên đơn và bị đơn; buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 ra khỏi phần đất này, được xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, 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.

[2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa số 158 (mới 416) tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 để làm lời đi chung là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa chị H và bà T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; anh L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 đồng sử dụng, thì thấy:

[5] Anh P và vợ chồng anh T, chị H là đồng sử dụng diện tích 304,1m² đất thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số CS 883664 và số CS 883665 ngày 06-9-2019.

[6] Anh H là chủ sử dụng diện tích 342,6m² đất (193,1m² ONT và 149,5m² HNK do hợp từ thửa số 158, 194, 195) thuộc thửa 416, tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số CQ 985049 ngày 11-4-2019.

[7] Nguồn gốc thửa số 174 và thửa số 416 thuộc một phần thửa số 18, diện tích 1.178,6 (400m² ONT và 778,6m² HNK), tờ bản đồ số 88, xã Phước Tỉnh của cụ Tàn được UBND huyện Long Đất (nay là huyện Long Điền) cấp Giấy chứng

nhận số M626793, ngày 14-8-1998 và để lại cho con trai là ông T và ông T được cấp Giấy chứng nhận năm 2002.

[8] Năm 2005, vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng thửa số 174 cho bà H và đến năm 2011, bà H chuyển nhượng cho bà T. Năm 2012 bà T chuyển nhượng tiếp cho anh P và đến năm 2019 anh P chuyển nhượng lại một phần cho vợ chồng anh T, chị H và được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận ngày 06-9-2019 cho anh P và vợ chồng anh T, chị H cùng đồng sử dụng.

[9] Năm 2006, vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng thửa số 158, cho ông T, bà L. Năm 2016, vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng tiếp cho ông L, bà T (cha mẹ của anh Trương Đỗ H). Đến năm 2019, vợ chồng ông L, bà T tặng cho anh H dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11-4-2019, anh H được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 416, diện tích $342,6m^2$ (hợp từ thửa 158, 194 và 195 tờ bản đồ 88).

[10] Trên thực tế thửa số 174 được các bên tự phân chia, hoán đổi sử dụng, theo đó vợ chồng anh T, chị H sử dụng một phần đã xây tường bao làm bếp sử dụng. Phần diện tích còn lại năm 2019, anh P đã hoán đổi cho gia đình anh H sử dụng một phần. Việc hoán đổi, chia đất các bên chưa thực hiện các thủ tục hoán đổi, phân chia theo quy định của pháp luật. Diện tích đất vợ chồng anh T, chị H xây tường bao làm bếp được sử dụng chung gắn liền với nhà đất hiện hữu của mình, liền kề với đất gia đình anh H và có mặt tiền giáp với Hương lộ 5. Phần đất anh P sử dụng chung với nhà đất hiện hữu của gia đình mình có cạnh giáp với đất gia đình anh H và đã có lối đi riêng ra đường nhựa (đường đi ra hướng biển).

[11] Sau khi anh P và anh T, chị H nhận chuyển nhượng thửa số 174 có sử dụng phần đất đang tranh chấp để đi qua thửa số 158 (phần đất trước đây tranh chấp nhưng đã rút yêu cầu) của anh H rồi ra đường nhựa (đường đi ra hướng biển). Trong khoảng năm 2015, gia đình anh T, gia đình anh P và gia đình anh H góp tiền để cải tạo, đổ nền xi măng để đi lại cho thuận tiện. Đến năm 2019, gia đình anh H cải tạo nhà, làm công sất trên phần đất này nên phát sinh tranh chấp giữa các bên.

[12] Phần đất tranh chấp do các đương sự chỉ ranh bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề có tứ cận như sau: Phía Tây giáp với thửa số 416, phía Đông giáp thửa 106, phía Nam giáp với phần đất chưa cấp giấy chứng nhận nhưng không tranh chấp và phía Bắc giáp thửa số 18. Tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021, thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích $25,6m^2$ tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 trong đó diện tích $3,3m^2$ và $2,2m^2$ thuộc thửa 416 và diện tích $20,1m^2$ chưa được cấp giấy chứng nhận.

[13] Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện thì phần diện tích 20,1m² đất tranh chấp trước đây thuộc thửa 18 tờ bản đồ số 88 đã được cấp Giấy chứng nhận số M 626793 ngày 14-8-1998 cho cụ T. Trong quá trình sử dụng đất cụ T đã chuyển nhượng cho ông T 424m², diện tích còn lại 754,6m²; chuyển nhượng cho ông L 70,6m², diện tích còn lại 684m²; năm 2005, cụ N nhận thừa kế và đo đạc diện tích thực tế còn 462,4m², diện tích giảm 221,6m² (trong đó có 20,1m²) theo đơn cam kết ký ngày 26-9-2005. Như vậy, diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu công nhận được đồng sử dụng chưa được cấp cho ai và chưa có ai đăng ký kê khai nên nguyên đơn yêu cầu công nhận đồng sử dụng là không có cơ sở để chấp nhận.

[14] Tuy nhiên, hiện nay hàng rào lưới B40 anh H dựng lên từ vị trí điểm số 6 đến điểm số 7 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021, trong đó có một phần diện tích 2,2m² đã cấp giấy chứng nhận cho anh H, phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận và không thuộc quyền sử dụng của mình. Anh H cũng thừa nhận có làm hàng rào lưới B40 trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai, nếu sau này phần đất này được cấp cho ai hoặc nhà nước yêu cầu tháo dỡ thì anh H đồng ý tháo dỡ. Như vậy, việc anh H dựng hàng rào lưới B40 nói trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các hộ gia đình xung quanh nên buộc anh H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên phần đất chưa được cấp giấy (phần diện tích 20,1m²) trả lại hiện trạng ban đầu.

[15] Từ những nhận định và phân tích nêu trên tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trên phần đất tranh chấp. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 đồng sử dụng.

[16] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 7.000.000đ (trong đó chi phí ở cấp sơ thẩm lần một 4.000.000đ và cấp phúc thẩm 3.000.000đ) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí là 3.500.000đ. Trong quá trình tố tụng nguyên đơn tạm nộp 5.000.000đ và anh H tạm nộp 2.000.000đ nên anh H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 1.500.000đ.

[17] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên anh H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

[18] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 208 và Điều 254 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn P về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 16,1m² đất thuộc một phần thửa số 416 tờ bản đồ số 88 xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và xác nhận ngày 11-12-2019 là lỗi đi chung.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn P về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 25,6m² đất tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 đồng sử dụng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn P. Buộc anh Trương Đỗ H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 ra khỏi phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các điểm 7 đến 8 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền đo vẽ và xác nhận ngày 21-10-2021 (kèm theo bản án).

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 7.000.000đ, do nguyên đơn đã tạm nộp 5.000.000đ và bị đơn tạm nộp 2.000.000đ nên buộc anh Trương Đỗ H phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn P 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

5. Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn P được hoàn trả 313.000 (ba trăm mười ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0002099 ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị H được hoàn trả 313.000 (ba trăm mười ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0002098 ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Anh Trương Đỗ H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục 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.

7. “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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- CN. VPĐK Đất đai huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)
Võ Hoàng Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA