

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 18/2023/DSST

Ngày : 24/3/2023.

V/v: “*Tranh chấp
Quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Tuấn.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đình Hưởng.

Bà La Thị Thu Nga.

Thư ký phiên tòa: Bà Danh Thị Ngọc Lệ – Thư ký toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 26/2021/TLST – DS ngày 04/3/2021, về việc: “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2022/QĐXXST- DS ngày: 28/9/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 121/2022/QĐST- DS ngày 21/10/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số: 41/TB-TA ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: NVL, sinh năm: 1970 và TTMA, sinh năm: 1973 – (Ủy quyền tham gia tố tụng cho LVN, sinh năm: 1981, văn bản ủy quyền ngày 08/9/2020).

Địa chỉ: 52/11A, đường AC, phường 9, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện cho nguyên đơn theo Giấy ủy quyền:

LVN, sinh năm: 1981 – (Có mặt).

Địa chỉ: 45 LLV, phường LT, TP Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn:

1. NVT, sinh năm: 1952 – (Có mặt) và NTR, sinh năm: 1958 – (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp HT, xã PT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Công ty đầu tư TT – Chi nhánh tại Ấp HT, xã PT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện: TCD – (Từ chối tham gia tố tụng).

Địa chỉ: 545 Lê Văn Khương, phường Hiệp Thành, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên – Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: PVM – Phó giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: NTYN, sinh năm: 1984 – Địa chính viên – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc (Văn bản ủy quyền số: 8939/STNMT-VPĐK ngày 15/12/2022) – (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. TTNH, sinh năm: 1959 – (Có mặt).

Địa chỉ: 141/14 BC, phường 3, quận 3, TP Hồ Chí Minh.

3. NTL, sinh năm: 1935 – (Có mặt).

Địa chỉ: 141/14 BC, phường 3, quận 3, TP Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2021, bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa. Nguyên đơn, đại diện cho nguyên đơn theo Giấy ủy quyền trình bày:

Năm 2008 bà A, ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 63, 502 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT từ ông LCT và bà NTAH, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà H. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Ông L, bà A đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 08/7/2008.

Khi chuyển nhượng thì hai bên có tiến hành giao, nhận đất trên thực tế, sau đó ngày 11/7/2008 ông L, bà MA có tiến hành đo vẽ để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất cũng như xác định vị trí chuyển 200m² đất nông nghiệp lên thành đất ở nông thôn. Ngày 29/7/2008 UBND huyện ban hành quyết định số 2067/QĐ-UBND về việc quyết định về việc cho phép hộ ông NVL được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 200m², ngày 13/8/2008 phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Xuyên Mộc chỉnh lý trang tư về việc ông L, bà A được chuyển đổi diện tích 200m² đất nông nghiệp thành đất ở có thu tiền sử dụng đất lâu dài.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ năm 2008 vợ chồng ông L, MA ở xa nên để đất trống không xây dựng công trình vật kiến trúc nào khác, nhưng vẫn tới lui xuống trông thửa đất.

Năm 2019 Bà A và ông L xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có xuống thửa đất số 63, 502 thì thấy nhà kẻ bên ông T, bà R xây dựng lên. Khi thấy ông T, bà R xây nhà thì ông L, bà A có thuê công ty đo vẽ lại thửa đất để xác định lại diện tích đất cũng như tứ cận giáp ranh thửa đất số 502, 63 thì lúc đó phát hiện ông T, bà R xây nhà lấn sang thửa đất số 63, 502 tờ bản đồ địa chính số 34 của ông L, bà A, diện tích bị lấn khoảng 200m². Do đó ông L, bà A khởi kiện tại Tòa. Qua đo đạc thực tế thì diện tích bị lấn là 177m².

Tại Tòa án ông L, bà A yêu cầu vợ chồng ông T, bà R phải tháo dỡ các công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông L, bà MA 177m² đất tại thửa đất số 63, 502 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT.

Theo đơn khởi kiện ban đầu thì ông L, bà A có khởi kiện Công ty TT. Ngày 31/12/2021 ông L, bà A xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty TT.

Tại phiên tòa hôm nay ông N vẫn giữ nguyên ý kiến: Yêu cầu ông T, bà R, tháo dỡ vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đã lấn chiếm là 177m² thuộc thửa 502, 63 tờ bản đồ số 34 xã PT cho ông T, bà A. Xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty TT. Phần diện tích đất lấn của bà L, bà H 03m² tại thửa đất số 01 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT thì ông L, bà A trả lại cho bà H, bà L.

Theo bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa. Bị đơn ông NVT trình bày: Ông T, bà R là chủ sử dụng thửa đất số 62, 501 tờ bản đồ số 34 xã PT, hai thửa đất 62, 501 có diện tích 304m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0121/QSDD/1896/QĐ-UB ngày 29/9/2004.

Nguồn gốc phần đất hiện nay ông T, bà R đang sử dụng có nguồn gốc là do ông T, bà R khai phá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn nhà hiện nay ông T, bà R đang ở là do ông bà xây dựng vào năm 2020, ông T, bà R cho rằng ông bà xây dựng căn nhà này được xây dựng trên nền móng của nhà cấp 4 cũ, khi xây dựng căn nhà không có bản vẽ cũng như không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2020 khi xây dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay ông T, bà R không gọi những người có đất liền kề để ký tứ cận giáp ranh để xác định thửa đất của ông bà là đến đâu.

Ông T, bà R cho rằng phần đất thuộc 1 phần thửa 63 mà hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà MA là của vợ chồng ông khai phá, sử dụng ổn định từ trước đến nay. Tuy sử dụng như ông T, bà R không đi đăng ký kê khai đối với phần đất 63, 502 mà hiện nay ông bà đang sử dụng, ông T và bà R cũng chưa từng ký giáp ranh để ông Lộc làm giấy đối với thửa 63, 502.

Tại Tòa án ông T không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà A.

Ngày 10/11/2022 ông T, bà R có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất số CR 869710 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 18/7/2019 cho ông L, bà A.

Tại phiên tòa hôm nay ông T trình bày thêm: Thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông T, bà R là do ông T trực tiếp đi làm thủ tục. Ông T vẫn giữ nguyên ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà A, giữ nguyên yêu cầu phản tố tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất số CR 869710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 18/7/2019 cho ông L, bà A. Phần diện tích đất lấn của bà L, bà H 0,2m² tại thửa đất số 01 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT thì ông T, bà R trả lại cho bà H, bà L.

Bà NTR đồng ý với lời trình bày và ý kiến của ông T, không bổ sung gì thêm.

Theo thông báo ngày 14/10/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT có ý kiến: Thống nhất với yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là Công ty đầu tư TT tại Ấp HT, xã PT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chi nhánh thuộc Công ty TNHH đầu tư Trường Thành, theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NVL và bà TTMA.

Công ty đầu tư TT tại ấp Hồ Tràm không tham dự phiên tòa.

Theo biên bản lấy lời khai, văn bản số: 9306/STNMT-VPĐK ngày 30/12/2022, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà TTNH trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 01 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT do bà H cùng mẹ ruột là bà L mua lại từ lâu, khi mua đất chưa có Giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 1998 mới được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nhưng chỉ mình bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất.

Theo sơ đồ vị trí ngày 02/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập thể hiện ông L, bà A lấn sang đất của bà H, bà L 03m², ông T, bà R lấn sang đất của bà H, bà L 0,2m². Bà H yêu cầu ông L, bà A trả lại cho bà H, bà L 03m² đất tại thửa đất số 01 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT. Yêu cầu ông T, bà R trả lại cho bà H, bà L 0,2m² đất tại thửa đất số 01 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT.

Tại phiên tòa hôm nay bà H có ý kiến: Phía ông L, bà A cũng như ông T, bà R đã đồng ý trả lại phần diện tích đất lấn của bà H, bà L. Vì vậy, bà H, bà L sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông L, bà A và ông T, bà R, chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bà NTL đồng ý với lời trình bày và ý kiến của bà H không có ý kiến, yêu cầu bổ sung gì thêm.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến: Nguồn gốc thửa đất số 63;502 tờ bản đồ số 34 xã PT được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông LVH năm 1997. Năm 2005 ông H chuyển nhượng cho bà H, ông T, bà H, ông T được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2005. Năm 2008 bà H, ông T chuyển nhượng cho ông L, bà A, sau khi xem xét, kiểm tra thì Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Xuyên Mộc (nay

là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc) xác nhận chuyển quyền ngày 08/7/2008.

Ngày 29/7/2008 UBND huyện Xuyên Mộc ban hành Quyết định số 2067/QĐ-UBND về việc cho phép hộ ông NVL được chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích 200m² từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở thuộc thửa đất số 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT, được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 13/8/2008 tại Trang 4 Giấy chứng nhận QSD đất số AD 812171.

Ngày 12/7/2019 ông L, bà A có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 63;502 tờ bản đồ số 34 xã PT.

Ngày 18/7/2019 ông L, bà A được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CR 869710 đối với diện tích 1.855m² mục đích sử dụng 200m² đất ở, 1.655m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc các thửa đất số 63;502 tờ bản đồ số 34 xã PT.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số CR 869710 ngày 18/7/2019 đúng trình tự thủ tục luật định. Do đó, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất số CR 869710 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/7/2019 cho ông L, bà A là không có cơ sở.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và HĐXX: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án còn kéo dài là chưa đúng.

Việc chấp hành pháp luật: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu của đương sự: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ông NVL, bà TTMA khởi kiện yêu cầu ông NVT bà NTR trả lại đất đã lấn chiếm cho ông L, bà A. Đây là tranh chấp về đất đai, theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Xuân Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT từ chối tham gia tố tụng, Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, áp dụng Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT, Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông L, bà A ban đầu khởi kiện cả ông T, bà R và Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT. Sau đó rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT. Xét việc ông L, bà A rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT là tự nguyện. Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT cũng đồng ý việc ông L, bà A rút yêu cầu khởi kiện, không có ý kiến, yêu cầu gì. Vì vậy, HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT của ông L, bà A. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT.

[2]. Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo Giấy ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà R. Ông T, bà R vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu phản tố của mình. Hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2.1] Đối với lời trình bày của các bên đương sự HĐXX thấy: Ông T, bà R trình bày phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp là do ông T, bà R khai hoang từ năm 1985 và sử dụng từ đó cho đến nay. Còn phía ông L, bà A trình bày khi nhận chuyển nhượng thì đất trống không có ai sử dụng, đến năm 2019 ông T, bà R xây nhà trên đất của ông L, bà A mới xảy ra tranh chấp.

Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất hộ ông T được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2004, tại các thửa đất số 61;62; 62-1 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT là: 1.994m² đất. Sau khi chuyển nhượng cho hộ ông T, ông H và số hóa số liệu năm 2005 thành các thửa số 61;62;501 tờ bản đồ địa chính số 34

xã PT với diện tích là: 1.269m² đất. Năm 2008 được tách thửa thành các thửa 302; 62;501 và chuyển nhượng tiếp, sau khi chuyển nhượng thì diện tích đất của hộ ông T còn lại tại các thửa 302; 62;501 là 304m² (Bút lục số 55,56). Đất của ông NVL, bà TTMA trước khi nhận chuyển nhượng từ bà H, ông T thì đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông LVH năm 1997, sau đó ông H mới chuyển nhượng cho bà H, ông T (Bút lục số: 41). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L, bà A được cấp Giấy chứng nhận QSD đất có 02 thửa gồm: Thửa đất số thửa 63 và Thửa đất số 502 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT, diện tích 1.855m² (Bút lục số: 37).

Như vậy, đất của hộ ông T và đất của ông L, bà A đều đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, các bên được sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đều có quyền yêu cầu nhà nước bảo vệ. Bên cạnh đó người sử dụng đất cũng có nghĩa vụ sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất.

Về quá trình sử dụng đất, xét lời trình bày của các bên HĐXX thấy: Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì ông L, bà A được UBND huyện Xuyên Mộc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất từ đất nông nghiệp cây hàng năm sang đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài (Bút lục số: 05). Trước lúc có Quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng thì ngày 11/7/2008, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc có tiến hành đo vẽ để lên sơ đồ vị trí phục vụ cho việc chuyển mục đích sử dụng đất (Bút lục số: 04). Nếu năm 2008 ông T, bà R sử dụng diện đất đang xảy ra tranh chấp thì không thể lên sơ đồ vị trí và cho phép chuyển mục đích sử dụng được. Dó đó, lời trình bày của ông T, bà R về việc phân diện tích đất đang xảy ra tranh chấp là do ông T, bà R khai hoang từ năm 1985 và sử dụng từ đó cho đến nay là không có căn cứ. Bởi lẽ: nếu sử dụng đất từ năm 1985 thì khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì không có lý do gì để không đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đối với phần đất liền kề, sát ranh giới với những phần đất khác. Mặt khác, nếu đang sử dụng thì không có lý do gì để khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để lên sơ đồ vị trí phục vụ cho việc chuyển mục đích sử dụng đất mà phía ông T, bà R lại không có ý kiến phản đối, khiếu nại gì. Do đó, có cơ sở để

HĐXX khẳng định: Phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp trước đây cho đến năm 2019 để trống, không có người sử dụng.

Như đã phân tích ở trên: Người được cấp Giấy chứng nhận QSD đất có quyền được sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và có nghĩa vụ đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất. Khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đều có quyền yêu cầu nhà nước bảo vệ.

Theo kết quả đo vẽ và sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thực hiện việc đo vẽ ngày 19/10/2021, được phê duyệt ngày 02/12/2021 đã thể hiện: Đất ông T, bà R đang sử dụng có 177m² thuộc thửa đất số 502; 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà A. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định: trong quá trình sử dụng phía ông T, bà R có lấn 177m² thuộc thửa đất số 502; 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT của ông L, bà A. Do đó, việc ông T, bà A yêu cầu ông T, bà R trả lại 177m² thuộc thửa đất số 502; 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc vợ chồng ông T, bà R trả lại 177m² đất tại thửa đất số 502; 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT cho ông L, bà A.

Đối với 70m² nhà xây cùng vật kiến trúc và tài sản khác có trên thửa đất số 502; 63 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT do phía ông T, bà R xây dựng vào năm 2020, nhưng xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà A, không được sự đồng ý của ông L, bà A. Do đó, ông T, bà R có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà cùng vật kiến trúc và tài sản khác đã xây dựng để trả lại đất cho ông L, bà A.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà R: Ông T, bà R cho rằng đất của ông T, bà R đang sử dụng nhưng lại cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà A. Xét lời trình bày của ông T, bà R, HĐXX thấy: Việc ông T, bà R trình bày về việc ông T, bà R sử dụng đất là không có căn cứ như đã phân tích ở trên. Thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà R do ông T, bà R tự làm. Giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà R được cấp năm 2004 (Bút lục số: 56), sau khi nhận Giấy chứng nhận QSD đất ông T, bà R cũng không có khiếu nại, thắc mắc gì về diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà A tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục

do pháp luật quy định. Do đó, việc ông T, bà R yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông NVL, bà TTMA là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[2.3] Đối với phần diện tích đất tại thửa đất số 64 theo sơ đồ vị trí thể hiện phía ông L, bà A sử dụng sang đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư TT, do Công ty từ chối tham gia tố tụng, cũng không có ý kiến, yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện vụ kiện dân sự khác theo quy định. Đối với phần diện tích đất mà ông L, bà A chỉ ranh lấn sang đất của bà L, bà H cũng như phần diện tích đất ông T, bà R sử dụng lấn sang đất của bà L, bà H thì bà H, bà L tự thỏa thuận giải quyết với ông L, bà A và ông T, bà R chưa yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[3]. Về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục hồ sơ: Ông L, bà A tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí: Xét ông T, bà R đều là người lớn tuổi nên miễn án phí cho ông T, bà R.

[5]. Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông NVL, bà TTMA đối với Công ty đầu tư TT – Chi nhánh tại Ấp HT, xã PT, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng Điều 105; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Khoản 5 Điều 166, Khoản 1 Điều 170; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVL, bà TTMA đối với ông NVT, bà NTR.

- Buộc vợ chồng ông NVT, bà NTR trả lại cho ông NVL, bà TTMA 177m² đất tại thửa đất số 63 và thửa đất số 502 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT, có ký hiệu là lô 2 trên sơ đồ vị trí ngày 02/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

- Buộc ông NVT, bà NTR tháo dỡ 60m² nhà xây cùng các vật kiến trúc, tài sản khác có trên đất, tại thửa đất số 63 và thửa đất số 502 tờ bản đồ địa chính số 34 xã PT, có kí hiệu là lô 2 trên sơ đồ vị trí ngày 02/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc để trả lại đất cho ông NVL, bà TTMA.

(Theo sơ đồ vị trí ngày 02/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông NVT, bà NTR.

[3]. Về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục hồ sơ: Ông L, bà A tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông NVT, bà NTR. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông L, bà A theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009166 ngày 04/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông T, bà R theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0011458 ngày 10/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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 điều 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.

[5] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (những người vắng mặt tại phiên tòa thời hạn trên được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án) để yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận.

- TAND tỉnh BR – VT.
- VKSND huyện Xuyên Mộc.
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc.

- *Người tham gia tổ tụng.*
- *Lưu.*

Hoàng Ngọc Tuấn