TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 23/4/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh.

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Bùi Văn Hiếu – Thư ký tòa 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: Bà Phạm Thị Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2023/TLST - DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2024/QĐXXST – DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST – DS ngày 09 tháng 01 năm 2025; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2025/QĐST – DS ngày 23/01/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/2025/TB - TA ngày 28/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Lê Xuân H, sinh năm: 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm: 1997 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Yến N ủy quyền tham gia tố tụng cho:

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2025)

4. Ủy ban nhân dân huyện X (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ.

Đia chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha ông Cẩm tên Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1944 đã mất năm 2021, khai phá sử dụng từ năm 1987 năm 1998 ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó ông C1 cho chị gái ông C tên bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (bà T mất năm 1994). Năm 2000 thì ông C1 cho con của bà T tên là Nguyễn Viết H1 cũng năm 2000 ông H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L, nhưng việc ông H1 chuyển nhượng đất cho ông H, bà L thì các con của ông C1 không đồng ý, nên ông C đứng ra chuộc lại thửa đất này từ ông H, bà L với số tiền là 40.000.000đ và trả tiền lãi ngân hàng cho ông H, bà L. Trong thời điểm ông H1 chuyển nhượng cho ông H, bà L là khoảng 03-04 tháng, thời điểm này phía ông H, bà L có tháo dỡ hàng ranh (ranh giới liên kề hai bên) một số đoạn, không ai chứng kiến. Thời điểm này đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất được cấp giấy vào năm 1998 tên Nguyễn Văn C1, tách từ sổ của ông C1), diện tích 1.032m^2, thuộc số thửa 525, tờ bản đồ số 26 xã H, huyện X, khi ông H1 chuyển nhượng cho ông H, bà L thì hai bên bên chỉ viết giấy tay, và trên giấy chứng nhận QSD đất vẫn đứng tên ông C1. Sau khi ông C chuộc đất từ ông H thì không đo đạc trên thực tế, mà sử dụng từ cha ông Cẩm, rồi đến ông C sử dụng. Ông C sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2000 cho đến nay, trên đất có trồng cây chuối bờ ranh và có chuồng heo trên đất. Khoảng năm 2012 thì xảy ra tranh chấp do phía ông H rào hàng rào bằng kẽm lấn sang đất của ông C nhưng phía ông H cho rằng đây là đất H, ông C chỉ nói với ông H chứ không nhờ chính quyền giải quyết. Đến năm 2018 thì ông C yêu cầu địa chính xã đo đạc thì phát hiện là đất bị thiếu vì chiều ngang giáp đường (đường nhựa) đất của ông C có chiều dài là 20m ngang nhưng khi đo là 18,5m. Lý do ông C cho rằng phía ông H lấn đất là vì có sự xê dịch ranh giới đất của ông C và ông H. Ranh giới đất giữa ông C và ông H trước đây là hàng dâm bụt (10 năm tuổi, do ông H trồng) nhưng không liên tục, chỗ có chỗ không, cách đây khoảng 05 tháng sau khi hòa hỏa giải tranh chấp ở xã thì ông H có xây hàng rào bằng gạch chưa tô cao khoảng 1,5m dài 12m (cách hàng dâm bụt 0,5m), việc

ông H xây hàng rào này không có được sự đồng ý của ông C, hiện nay trên đất tranh chấp có hàng rào ông H xây. Ngoài ra trên phần đất tranh chấp không có tài sản, cây cối hay công trình kiến trúc gì khác. Phần đất tranh chấp nay qua đo đạc thực tế ông C xác định là 36m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị P, thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Phần đất tranh chấp, ông C không sử dụng ngày nào, mà người sử dụng là ông H và bà L. Trước đây phía ông C1 sử dụng không tranh chấp với ông H, bà L đến khi ông C sử dụng ông C thấy đất thiếu và phần thiếu này ông H, bà L đang sử dụng nên xảy ra tranh chấp. Bà T không sử dụng đất ngày nào. Trước đây thửa 525 là do ông C1 sử dụng, sau đó đến ông C sử dụng.

Phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông C và vợ ông C tên Lê Thị P1, sinh năm:1972. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông C2 bà P1 đã ly hôn theo quyết định số 46/2021/QĐST- HNGĐ ngày 20/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, theo quyết định này về tài sản chung ông C và bà P1 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông C yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L trả cho ông Cẩm phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 36m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị P, thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đối với hàng rào mà ông H đã xây ông C yêu cầu ông H tự tháo dở.

Ông C đồng ý với mảnh trích đo địa chính số 130/2023 ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Và đồng ý với biên bản định giá ngày 05/4/2024 của Hội đồng định giá.

Ông C không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 xã H cho ông H, bà L vì ông C, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần tranh chấp này.

Bị đơn ông Lê Xuân H, trình bày:

Phần đất ông H sử dụng liền ranh với đất của ông C có diện tích 1.648m^2 thuộc thửa 244, tờ bản 26 xã H, nguồn gốc đất ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 (đã chết) và vợ là bà Nguyễn Thị T2, (hiện đang ở Bình Thuận, ông H không rõ địa chỉ) vào năm 1992, đất lúc này chưa có giấy chứng nhận QSD đất, đến năm 1998 ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên. Ông H sử dụng liên tục ổn định, phía ranh giới với ông C (trước đây là ông Nguyễn Văn C1 là bố của ông C) là hàng rào bằng cây dâm bụt (khoảng 40 năm tuổi) đã có từ trước, hiện cây dâm bụt vẫn còn nhưng không liên tục do có một số đoạn cây bị chết. Đến năm 2021 thì xảy ra tranh chấp với ông C, do sổ và thực tế đất sử dụng có sự chênh lệch về diện tích đất, diện tích đất trong sổ lại ít hơn so với đất thực tế ông H sử dụng, phần đất ông H tranh chấp là của ông H vì

ông H sử dụng từ năm 1993 (Mua năm 1992 nhưng đến năm 1993 mới sử dụng) cho đến nay. Khoảng năm 2000 con của bà T tên là Nguyễn Viết H1 có chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông H, nhưng sau đó khoảng 02 tháng sau thì ông C đứng ra chuộc lại thửa đất này từ ông vợ chồng ông H với số tiền là 40.000.000đ và trả tiền lãi ngân hàng cho vợ chồng ông H, khoảng thời gian ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Viết H1 thì vợ chồng ông H vẫn giữ nguyên hiện trạng, ranh giới không thay đổi.

Phần đất tranh chấp ngang 1,31m - phía trước, phía sau - 0,68m, chiều dài hết ranh đất ông H là 36m^2, tổng diện tích tranh chấp nay qua đo đạc thực tế là 36m^2, trên đất có hàng rào bằng gạch chưa tô cao khoảng 1,5m dài 12m (cách hàng dâm bụt 0,5m), hàng dâm bụt vẫn còn. Hàng rào này do ông H xây vào tháng 1/2023 với giá khoảng 2.000.000đ.

Nay ông C yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H trả cho ông Cẩm phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tự tháo dở hàng rào đã xây thì ông H không đồng ý vì đây là đất của vợ chồng ông H, vợ chồng ông H sử dụng ổn định liên tục từ năm 1993 cho đến nay, trước đây khi ông C1 sử dụng không tranh chấp gì với vợ chồng ông H, khi ông H xây cổng năm 1994 từ ông C1 cũng không có ý kiến gì, lúc ông C1 còn sống có lần ông C có ý kiến về hàng ranh thì ông C1 nói "Hàng ranh vẫn còn nguyên thì ý kiến gì". Phần tranh chấp là vợ chồng ông H cùng sử dụng. Nay vợ chồng ông H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất mà ông Lê Xuân H đang sử dụng là 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 xã H cho vợ chồng ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L.

Vợ chồng ông H đồng ý với mảnh trích đo địa chính số 130/2023 ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Và đồng ý với biên bản định giá ngày 05/4/2024 của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, trình bày:

Bà L thống nhất với lời trình bày của ông H, bà L không bổ sung hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến N, trình bày:

Vào ngày 25/7/2023, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Yến N thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ 26, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1.032m^2 được công chứng tại Văn phòng C3.

Hiện nay ông Nguyễn Văn C có làm đơn kiện Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L, bà N xin giao lại toàn quyền quyết định cho ông Nguyễn Văn C và không có ý kiến gì thêm.

Việc giữa bà N và ông C xin tự giải quyết với nhau, về vấn đề ông Nguyễn Văn C khởi kiện ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L, bà N không có ý kiến gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P nhưng bà P không đến Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà P.

Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện X vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án còn để quá thời hạn xét xử nhưng không có quyết định gia hạn là vi phạm quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng sân sự đề nghị Thẩm phán rút kinh nghiệm.

Về nội dung, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích qua đo đạc là 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, buộc bị đơn ông H, bà L phải tháo dỡ hàng rào đã xây trên diện tích đất 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 trả lại đất trống cho ông Nguyễn Văn C. Do căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả đo vẽ cho thấy diện tích đất tranh chấp 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 xã H là do ông H sử dụng từ trước đến nay, ông C không sử dụng ngày nào, hai bên có ranh giới là hàng dâm bụt nên xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 525, tờ bản đồ số 26 cho ông C, bà P là không đúng thực tế nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Xuân H về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 36m^2 thuộc thửa số 525, tờ bản đồ số 26 xã H cho ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lê Xuân H trả lại diện tích đất bị lấn chiếm. Bị đơn và đất tranh chấp có địa chỉ tại huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Xét sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện X vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của ông C về việc yêu cầu vợ chồng ông H trả lại phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 36m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị P, thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông C, bà P. Đối với hàng rào mà ông H đã xây ông C yêu cầu vợ chồng ông H tự tháo dỡ:

Nguồn gốc thửa 525, tờ bản đồ số 26, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo nguyên đơn ông C trình bày là do cha của ông C là ông Nguyễn Văn C1 khai phá năm 1987 và đến năm 1998 thì ông Nguyễn Văn C1 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/5/2005 ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P (vợ ông C) diện tích 1.920m^2 thuộc thửa 483, 484 (thửa cũ là 243), tờ bản đồ số 26 xã H. Ngày 19/8/2005 ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P được ủy ban nhân dân xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.541m^2 thuộc thửa 483 tờ bản đồ số 26 xã H.

Ngày 18/10/2006 Phòng T4 xác nhận:

Số liệu bản đồ số hóa năm 2005

Thửa 483 tờ bản đồ số 26 diện tích 1.532m^2 (140 T; 1392 CN)

Ngày 04/9/2009 Phòng T4 xác nhận:

Theo QĐ 706/QĐ – UBND ngày 22/1/2009 của UBND huyện X. Được tách thửa 483 tờ 26 thành 02 thửa:

1. Thửa mới 525 diện tích 1.032m^2 (TC: 90m^2, CLN: 942m^2)

2. Thửa 483 còn lại diện tích 500m^2 (TC: 50m^2, CLN: 450m^2)

Theo mảnh trích đo địa chính ký ngày 02/8/2023 được chỉnh lý bằng mảnh trích đo địa chính ký ngày 06/3/2025 (do sai chính tả, thiếu thông tin bản vẽ) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện:

Lô B (lô tranh chấp) thửa 525 = 36m^2.

Lô C thửa 525 = 945,5m^2.

Ngoài ra thửa 525 còn lại không đo (do nguyên đơn không chỉ để đo) diện tích 50,7m^2. Do đó, tổng diện tích đất thửa 525 tờ bản đồ số 26 xã H là 1.032,2m^2 phù hợp với diện tích đã được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà P.

Trong quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào khoảng năm 2000 do cháu của ông C là ông Nguyễn Viết H1 (con của bà Nguyễn

Thị T – Chị ông C) chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy tay cho ông H, bà L để lấy số tiền 40.000.000đ, thời gian chuyển nhượng thửa đất trên là khoảng 03 - 04 tháng, khi ông C biết được sự việc thì ông C đã chuộc lại đất từ ông H, bà L (lúc này chưa sang tên cho ông H, bà L) theo ông C thì trong khoảng thời gian này thì phía ông H có tháo dỡ hàng ranh một số đoạn, điều này phù hợp với thực tế là năm 2023 phía ông H có xây hàng rào bằng gạch xây chưa tô trên đất tranh chấp (ông H xây hàng rào sau phiên hòa giải tranh chấp đất ngày 23/12/2022 giữa ông C và ông H tại UBND xã H) và qua Thẩm định Tòa án nhận thấy ranh giới giữa hai bên có hàng cây dâm bụt nhưng bị đứt đoạn không liên tục và tại phần tranh chấp là có hàng rào bằng gạch xây chưa tô do ông H xây dựng nên không xác định được hiện trạng ban đầu. Mặt khác, tại lần làm thủ tục tách thửa đất từ ông Nguyễn Văn C1 sang ông Nguyễn Văn C đều có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) theo biên bản ngày 18/3/2005 đều có các chủ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận trong đó có ông H, lúc này 483 tờ bản đồ số 26 có diện tích chiều ngang mặt tiền đường là 30m và đến năm 2009 ông C tiếp tục làm thủ tục tách thửa 483 thành 02 thửa là thửa 525 diện tích 1.932m^2 và thửa 483 diện tích 500m^2 thì tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) ngày 07/01/2009 có các chủ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận trong đó có ông H, lúc này thửa 525 tờ bản đồ 26 có chiều ngang mặt tiền đường là 20m, tại phiên tòa ông H cho rằng ông H, không ký vào các biên bản nêu trên và đây không phải chữ ký của ông H nhưng ông H không yêu cầu giám định và không có chứng cứ gì chứng minh đây không phải là chữ ký của ông H, hơn nữa lúc này các bên chưa xảy ra tranh chấp. Ngoài ra, tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận thửa 525 tờ bản đồ số 26 có diện tích chiều ngang tiếp giáp mặt đường là 20m, đều này đúng với sơ đồ vị trí, kích thước với chiều ngang tiếp giáp mặt đường là 20m của thửa 525, tờ bản đồ 26 mà ông C, bà P được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, cho thấy phía ông H, bà L đã sử dụng lấn sang thửa 525 tờ bản đồ 26 của ông Nguyễn Văn C diện tích 36m^2. Do đó, ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông H, bà L trả lại cho ông C, bà P 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H là có cơ sở để chấp nhận. Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông C nên buộc ông H, bà L phải tháo dỡ hàng rào bằng gạch và hàng rào bằng lưới B40 trên phần diện tích đất 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P để trả lại đất trống cho ông C, bà P.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Lê Xuân H về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị P, cho ông H, bà L, thì thấy:

Nguồn gốc thửa đất liền kề thửa đất tranh chấp 525 của ông Nguyễn Văn C là thửa 244, tờ bản đồ 26 xã H, là do ông H, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T1.

Ngày 20/4/1998 thì ông Lê Xuân H được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Xuân H, diện tích 1.648m^2 thuộc thửa 244, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 24/02/2014 Phòng T4 xác nhận:

Số liệu bản đồ số hóa năm 2005:

Thửa 244, tờ bản đồ số 26 diện tích 1.573m^2

Ngày 15/4/2016 Phòng T4 xác nhận:

Thực hiện theo quyết định số 1436/QĐ – UBND ngày 13/4/2016 của UBND huyện X. Được tách thửa 244, tờ bản đồ 26 thành 02 thửa:

1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới: 976, diện tích 282m^2 (TC: 50m^2, CLN: 232m^2)

2. Thửa 244 còn lại diện tích: 1.291m^2 (TC:250m^2, CLN: 1.041m^2).

Xét mảnh trích đo địa chính ký ngày 02/8/2023 được chỉnh lý (do sai chính tả, thiếu thông tin bản vẽ) bằng mảnh trích đo địa chính ký ngày 06/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện:

Lô A thửa 244 = 1.244,1m^2

Lô B thửa 244 = 5,8 m^2.

Ngoài ra thửa 244 còn lại không đo (do ông H không chỉ để đo) diện tích 41,3m^2.

Do đó, tổng diện tích thửa 244, tờ bản đồ 26, xã H là 1.291,2m^2, diện tích không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho ông Lê Xuân H.

Ông H, bà L cho rằng ông H, bà L sử dụng phần đất tranh chấp đất ổn định từ năm 1993; năm 2005 ông C1 tách đất (Thửa 483) để chuyển nhượng cho ông C và đến năm 2009 ông C tách thửa 483 thành 02 thửa (Thửa 525 và thửa 483) thì ông H đều không ký xác nhận biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/3/2005 và ngày 07/01/2009, nhưng ông H không có chứng cứ gì chứng minh trong khi biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/3/2005 và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/01/2009 đều có chữ ký ghi tên H và đều có dấu mộc xác nhận của Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H và theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Mặt khác, quá trình ông C, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông H, bà L không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Ông H, bà L cho rằng đây là đất của ông H, bà L nhưng không có chứng cứ gì chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà L.

Như phân tích trên, do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C được Hội đồng xét xử chấp nhận nên yêu cầu phản tố của ông Lê Xuân H về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến N:

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án phía ông C có xuất trình hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị P bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Yến N đối với diện tích đất 1.032m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H nhưng bà N chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N không có yêu cầu gì về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn C đã nộp chi phí đo đạc là 5.385.000đ (làm tròn); chi phí thẩm định, định giá 5.000.000đ. Tổng số tiền 10.385.000đ (Mười triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng), do yêu cầu của ông C được chấp nhận nên ông H, bà L phải chịu các chi phí này. Các chi phí này ông C đã nộp đủ nên ông H, bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí tố tụng số tiền 10.385.000đ (Mười triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng) cho ông C.

[4] Về án phí:

Xét thấy, Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông H, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông H, bà L được miễn số tiền án phí này.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 143; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 105, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị L về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

1. Buộc bị đơn ông Lê Xuân H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Phương diện T3 đất 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Buộc bị đơn ông Lê Xuân H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ hàng rào bằng gạch và hàng rào bằng lưới B40 trên phần diện tích đất 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại phần đất trống cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị P.

(Theo mảnh trích đo địa chính ngày 02/8/2023 được chỉnh lý theo mảnh trích đo địa chính ký ngày 06/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 36m^2 thuộc thửa 525, tờ bản đồ 26 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá số tiền 10.385.000đ (Mười triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng), số tiền này ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ nên ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông H, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông H, bà L được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011708 ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc.

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, Điều 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.

7. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét

xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kim Thảo