

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH,
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 20 - 4 - 2023

V/v tranh chấp QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Diệp Chí Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chính

Bà Hồ Lệ Hoa

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Chúc Ni, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2023/QĐXX-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Lê Duy V, sinh năm 1947. (có mặt)

2/ Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1950. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Ông Kim Chan ĐR - Luật sư Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A - Chức vụ: Trưởng phòng TN&MT huyện Thới Bình. (xin vắng mặt)

2/ Bà Lê Hồng Th, sinh năm 1978 (vợ ông S).

Địa chỉ: Ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

Ông V, bà Th là nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1994, ông bà có chuyển nhượng của ông Diệp Văn T một phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau có diện tích khoảng 03 công tằm 3m, còn cho cái lung khoảng 05 công, nhưng diện tích sử dụng khoảng 5.200m². Phần đất chuyển nhượng trên đã được UBND huyện Thới Bình cấp giấy chứng nhận ngày 19/3/1996 thuộc thửa 1100 tờ bản đồ số 5 đứng tên ông Diệp Văn T. Khi chuyển nhượng có lập văn bản được xác nhận của UBND xã TB, ông bà canh tác sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp. Đến năm 2014, nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường ven biển phía Nam (gọi đường lộ Xuyên Á) theo quyết định thu hồi số 4629/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND huyện Thới Bình, thu hồi hộ ông Lê Duy V diện tích 2.408m². Đến năm 2017, ông bà lập thủ tục, hợp đồng công chứng chứng thực và được sở TN&MT tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902908 ngày 08/5/2017 theo tờ bản đồ số 4 thửa 720 diện tích 1.388,1m² và thửa 721 diện tích 837m² đứng tên Lê Duy V.

Sau đó, ông S xây hàng rào lấn chiếm đất của ông bà và ranh giải phóng mặt bằng nên ông S tháo dỡ. Đến năm 2019, ông Đỗ Minh S tiếp tục xây dựng bao chiếm một phần đất thuộc thửa 721 thì ông bà phát hiện có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2019 hai bên đã thống nhất cắm mốc ranh giới, nhưng sau đó ông S tiếp tục lấn chiếm phần đất của ông bà.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2020 ông V, bà Th yêu cầu ông S trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 34m² tọa lạc tại ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, thuộc thửa 721 tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận được cấp cho ông Lê Duy V đứng tên vào ngày 08/5/2017. Buộc ông S tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất nêu trên cho ông bà.

Sau khi tiến hành thẩm định đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 223-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình lập ngày 17/12/2020 và được điều chỉnh tại mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, diện tích tranh chấp là 119,9m². Đối với thẩm định giá ngày 17/5/2022 của hội đồng thẩm định giá phần đất tranh chấp 3.297.000đ; Tài sản trên đất gồm: cây vú sữa, hàng rào, tường rào, trụ đá có giá trị 70.229.000đ.

Do thẩm định thực tế diện tích yêu cầu có thay đổi nên ông bà yêu cầu giải quyết buộc ông S, bà Th phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào và tài sản trên đất trả lại cho ông bà diện tích phần đất theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, diện tích là 119,9m² (tính từ điểm số 3M4M5M9M10M11) phần đất tọa lạc tại ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình. Buộc ông S hoàn trả chi phí thẩm định đo đạc, định giá số tiền 7.249.000đ (đo đạc 6.649.000đ và định giá 600.000đ).

Ông S là bị đơn (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Th) trình bày:

Năm 2017, ông Đỗ Anh T chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất diện tích 6.607,3m² tọa lạc tại ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình có tứ cận mặt tiền có 01 góc giáp lộ Xuyên Á hiện nay, 01 góc giáp với bà Vưu Kim Th, mặt hậu giáp với Công xã TB, cạnh trái giáp với Vưu Kim Th, cạnh phải nhìn từ lộ Xuyên Á giáp với ông V và ông Th (phần đất ông T chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận số T723891 thửa 871 tờ bản đồ 01 diện tích 6.610m² đứng tên Đỗ Anh T). Khi làm tuyến đường ven biển phía Nam (gọi đường lộ Xuyên Á) nhà nước thu hồi một phần đất theo quyết định thu hồi số 4652/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND huyện Thới Bình, thu hồi hộ ông Đỗ Anh T diện tích 2,7m² hình tam giác giáp lộ Xuyên Á, còn lại diện tích 6.607,3m², sau đó ông Tuấn chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho vợ chồng ông.

Phần đất của ông và ông V có mương ranh, do trước đây ông đã xây dựng trụ cổng hàng rào vi phạm ranh giải phóng mặt bằng nên Cục quản lý đường bộ và chính quyền địa phương yêu cầu đập bỏ, dời hàng rào vào mốc được chỉ định. Sau đó, tiếp tục xảy ra tranh chấp với ông V, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 04/8/2019 các bên đã thống nhất ranh đất với nhau, ông V là người cắm ranh đất giữa phần đất của ông với ông V. Khi đã có ranh đất, ông xây dựng cổng hàng rào đúng với ranh đất đã xác định và trấn xi măng làm đường đi ra vào như hiện nay.

Căn cứ vào mảnh trích đo phần đất tranh chấp với ông V đã được tiến hành thẩm định đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 223-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình lập ngày 17/12/2020 và được điều chỉnh tại mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, diện tích tranh chấp là 119,9m². Trong bản vẽ thể hiện phần đất nhà nước thu hồi diện tích 2,7m² hình tam giác từ các điểm số 1,2,3 chiều dài từ điểm số 2-3 là 3,73m và từ điểm số 3 đến điểm M10 chiều dài 1,81m tổng cộng chiều dài mặt tiền giáp với ranh GPMB giáp lộ nhựa Xuyên Á chiều dài là 5,54m, khi đo đạc ông xác định ranh đất của ông còn thêm 2,7m tính từ điểm số 3 theo bản vẽ đến điểm M9 nên mặt tiền đất của ông là 8,24m. Nhưng ông V, bà Th chỉ phần đất của ông bà tính tới điểm M11 là ông không có lối đi mặt tiền lộ Xuyên Á là không thể chấp nhận nên không đồng ý theo yêu cầu của ông V, bà Th.

Ý kiến của ông ĐR là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông V phát biểu: Yêu cầu của đồng nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông S phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào và di dời tài sản trên đất trả lại cho ông V, bà Th diện tích phần đất theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, diện tích là 119,9m² (tính từ điểm số 3M4M5M9M10M11) tọa lạc tại ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình. Buộc ông S hoàn trả chi phí thẩm định đo đạc, định giá số tiền 7.249.000đ (đo đạc 6.649.000đ và định giá 600.000đ).

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông S trả cho ông V, bà Th phần đất diện tích $24,8\text{m}^2$ (do cơ quan chuyên môn cung cấp) tính từ các điểm số 3M9M5M12 giáp ranh với hàng rào hiện hữu của ông S xây dựng theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện. Giữ nguyên hiện trạng phần đất, ranh giới là hàng rào hiện hữu do ông S xây dựng theo bản vẽ ngày 28/12/2022 thể hiện, các tài sản, cây trái nằm trong phía hàng rào là của ông S được tiếp tục quản lý sử dụng. Ranh đất từ hàng rào trở ra ranh GPMB lộ giới là của ông V, bà Th được chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu của ông V, bà Th diện tích $95,1\text{m}^2$.

Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí sơ thẩm ông S chịu một phần theo quy định. Do một phần yêu cầu của ông V, bà Th không được chấp nhận nên ông V, bà Th chịu một phần chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới phần đất tranh chấp tọa lạc tại tọa lạc ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định Điều 26, 35, 39, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, có đương sự là người liên quan xin vắng mặt, còn lại các đương sự có mặt, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa xét xử theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông V, bà Th và ông S thấy rằng:

Nguồn gốc phần đất của ông V, bà Th cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Diệp Văn Tung vào năm 1994 khoản 3,5 công tầm 3m tương đương diện tích 4.536m^2 (ông Tung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/1996 diện tích 7.800m^2 thửa 1100 tờ bản đồ 01). Sau khi nhà nước thu hồi làm lộ Xuyên Á diện tích 2.408m^2 theo quyết định thu hồi số 4629/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND huyện Thới Bình. Đến năm 2016, ông V và ông T tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới có các hộ giáp ranh ông Thanh, ông Tuấn, ông Tung, ông V ký xác nhận vào ngày 08/9/2016. Đến năm 2017, ông bà được sở TN&MT tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 902908 ngày 08/5/2017 theo tờ bản đồ số 4 tích $2.225,1\text{m}^2$ (thửa 720 diện tích $1.388,1\text{m}^2$ và thửa 721 diện tích 837m^2) đứng tên Lê Duy V và quản lý sử dụng ổn định.

Nguồn gốc phần đất của ông S cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Anh T vào năm 2017 (ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001 diện tích 6.610m^2 thửa 01 tờ bản đồ 871) và chuyển đổi tên cho ông S

đứng tên ngày 03/8/2017. Vào năm 2010, khi làm tuyến đường ven biển phía Nam (gọi đường lộ Xuyên Á) theo quyết định số 4652/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND huyện Thới Bình thu hồi hộ ông Đỗ Anh T diện tích $2,7m^2$ còn lại diện tích $6.607,3m^2$, sau đó thì ông Tuấn chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho vợ chồng ông S quản lý và sử dụng ổn định.

[4] Xét phần đất đang tranh chấp:

Trước năm 2019, khi ông S xây dựng trụ cổng, hàng rào trên phần đất thì tranh chấp với ông V và vi phạm ranh giải phóng mặt bằng nên Cục quản lý đường bộ và chính quyền địa phương yêu cầu đập bỏ, ông S dời hàng rào vào mốc được chỉ định. Nhưng tiếp tục xảy ra tranh chấp với ông V, bà Th tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 04/8/2019 (bút lục 21 do ông V cung cấp), các bên đã thỏa thuận thống nhất ranh đất với nhau, có cắm ranh đất giữa phần đất của ông S với ông V. Sau đó, ông S xây dựng cổng, hàng rào kiên cố và trát xi măng làm đường đi ra vào thì tiếp tục xảy ra tranh chấp. Khi ông V, bà Th khởi kiện, Tòa án tiến hành thẩm định, theo biên bản thẩm định đo đạc thực tế thể hiện tại mảnh trích đo địa chính vào ngày 28/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình cung cấp (sau khi điều chỉnh số liệu), Tòa án đã cung cấp cho các đương sự, không ai có ý kiến gì nên căn cứ vào mảnh trích đo nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4.1] Xét yêu cầu của ông V, bà Th:

Tại đơn khởi kiện ông V, bà Th yêu cầu ông S trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng $34m^2$, nhưng khi đo đạc thực tế và yêu cầu diện tích $119,9m^2$ là vượt diện tích yêu cầu ban đầu diện tích $85,9m^2$. Ông V, bà Th căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thuộc thửa 721 tờ bản đồ số 4 vào ngày 08/5/2017 để yêu cầu giải quyết, nhưng thực tế giấy chứng nhận trên đã có kết luận số 711/KL-VPĐKĐĐ ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường kết luận cấp không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai và đã có thông báo số 192/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 17/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 902908 đã cấp cho ông Lê Duy V ngày 08/5/2017.

Ông V, bà Th yêu cầu giải quyết buộc ông S phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào và di dời tài sản trên đất trả lại cho ông bà diện tích phần đất căn cứ vào giấy chứng nhận và theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, diện tích là $119,9m^2$ (tính từ điểm số 3M4M5M9M10M11).

Xét thấy yêu cầu của ông V, bà Th buộc ông S trả phần đất diện tích $119,9m^2$ là chưa phù hợp với quyết định thu hồi đất số 4652/QĐ-UBND ngày 29/12/2010 của UBND huyện Thới Bình về việc thu hồi hộ ông Đỗ Anh T diện tích $2,7m^2$ giáp với ranh GPMB của lộ Xuyên Á. Khi chưa làm tuyến lộ Xuyên Á thì phần đất của ông Tuấn không có lối đi ra, nhưng khi thu hồi diện tích $2,7m^2$ để làm lộ Xuyên Á thì ông Tuấn có lối đi ra lộ Xuyên Á. Theo Trung tâm quỹ đất tỉnh Cà Mau xác định diện tích thu hồi $2,7m^2$ hình tam giác từ các điểm số 1,2,3 chiều dài từ điểm số 2-3 chiều dài là $3,73m$ tiếp giáp ranh giải phóng mặt bằng (viết tắt GPMB) mặt tiền lộ Xuyên Á hiện nay. Ông V, bà Th xác định ranh đất của ông bà

tính từ điểm M4 đến điểm M11 theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 thì ông S không có lối đi ra lộ Xuyên Á.

[4.2] Đối với ranh đất của ông V, bà Th và ông S khi thẩm định đo đạc thực tế đã xác định theo bản vẽ thể hiện từ điểm M4M12M5M9 là phần đất giải quyết tranh chấp có diện tích 119,9m². Theo ông V, bà Th chỉ ranh đất của ông bà từ giáp ranh GPMB đến điểm M4M11, còn ông S chỉ ranh đất của ông từ bức tường rào đến điểm M5M9. Như vậy cả hai xác định ranh đất tranh chấp là có sự thay đổi so với trước đó đã có tranh chấp và hoà giải cơ sở các bên đã xác định thể hiện theo biên bản hòa giải ngày 04/8/2019.

Tại phiên tòa các đương sự xác định, do trước đây ông đã xây dựng trụ cổng hàng rào vi phạm ranh giải phóng mặt bằng nên chính quyền địa phương yêu cầu đập bỏ, dời hàng rào nhiều lần. Khi ông S xây dựng cổng hàng rào tiếp tục xảy ra tranh chấp, được chính quyền địa phương tổ chức hòa giải theo biên bản ngày 04/8/2019 (bút lục 21 do ông V cung cấp) các bên đã thống nhất ranh đất giữa hai bên, có cặm trụ đá và ông S đã xây dựng tường rào kiên cố theo bản vẽ thể hiện tường rào hiện hữu tính từ điểm M12 dài 29,20m mà trước đó các bên đã thỏa thuận cặm ranh đất từ năm 2019.

[4.3] Theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thể hiện ranh GPMB giáp ranh đất tranh chấp từ điểm M9 đến điểm M10, trên đoạn M9M10 có điểm số 2-3 chiều dài là 3,73m là lối đi mặt tiền lộ Xuyên Á của ông S theo diện tích thu hồi 2,7m² mà Trung tâm quỹ đất đã xác định là phù hợp. Đối với ranh đất của ông S và ông Quân xác định tại điểm M10, có chiều dài tính từ điểm số 2 đến điểm M10 là 1,81m nên phần đất mặt tiền giáp lộ Xuyên Á của ông S tổng cộng chiều dài 5,54m. Việc ông S xác định ranh đất của ông tính từ (bức tường rào) điểm M5 đến điểm M9, trên đoạn M9M10 tính từ điểm số 3 đến điểm M9 có chiều dài 2,7m giáp với ranh GPMB làm lối đi ra lộ Xuyên Á bằng chiều dài 8,24m là chưa phù hợp. Tại phiên tòa ông S xác định bức tường ông xây dựng hiện hữu là đã đúng với ranh đất mà đôi bên đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2019. Như vậy, trường hợp chấp nhận ranh đất theo ông S chỉ từ điểm M5M9 theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 là chưa phù hợp. Cần giữ nguyên hiện trạng ranh đất trước đây đã xác định là bức tường rào mà ông S đã xây dựng và đồng thời nối liền với điểm số 3 trên đoạn M9M10 mà Trung tâm quỹ đất xác định phần đất đã thu hồi là phù hợp hơn.

Do đó, cần giữ nguyên ranh đất giữa ông V, bà Th và ông S đã được thỏa thuận theo biên bản hòa giải ngày 04/8/2019, cụ thể ranh đất là bức tường rào hiện hữu (ông S đã xây dựng) thể hiện tại mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 là phù hợp.

[5] Do giữ nguyên hiện trạng ranh đất giữa ông V, bà Th và ông S đang quản lý sử dụng nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông V, bà Th. Theo bản vẽ thể hiện tường rào hiện hữu của ông S tính từ điểm M12 dài 29,20m, nên cần nối liền bức tường rào 29,20m tới điểm số 3 trên đoạn M9M10 để xác định diện tích phần đất được chấp nhận yêu cầu của ông V, bà Th. Tại văn bản số 128/CNVPĐKĐĐ ngày 17/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình là cơ

quan chuyên môn xác định diện tích khi nối các điểm số 3M9M5M12 có diện tích 24,8m². Do đó, yêu cầu của ông V, bà Th được chấp nhận một phần diện tích là 24,8m² (trên đất không có tài sản hay vật kiến trúc gì khác). Phần yêu cầu của ông V, bà Th không được chấp nhận tính từ bức tường rào 29,20m tới điểm số 3 trên đoạn M9M10 trở vào phần đất của ông S có diện tích 95,1m².

Theo đó ranh đất của ông V, bà Th tính từ bức tường rào từ điểm M12 đến điểm số 3 (trên đoạn M9M10) trở ra giáp ranh với ranh GPMB lộ Xuyên Á; Ranh đất của ông S tính từ tường rào từ điểm số 3M12 trở vào phần đất của ông S căn cứ theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện.

[6] Do chấp nhận một phần yêu cầu của ông V, bà Th tương đương $\frac{1}{4}$ (chấp nhận 24,8m²/119,9m²) nên ông S phải chịu chi phí thẩm định đo đạc, định giá tương ứng bằng $\frac{1}{4}$. Do ông V, bà Th đã ứng thanh toán xong với số tiền 7.249.000đ (đo đạc 6.649.000đ và định giá 600.000đ) nên buộc ông S có trách nhiệm hoàn trả lại $\frac{1}{4}$ giá trị cho ông V, bà Th với số tiền 1.812.000đ, phần còn lại ông V, bà Th tự chịu.

Đối án phí dân sự sơ thẩm ông S phải chịu tương ứng bằng $\frac{1}{4}$ với số tiền 300.000đ. Ông V, bà Th phải chịu án phí tương ứng $\frac{3}{4}$ không được chấp nhận, nhưng do ông V, bà Th là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 609, 616, 617, 618 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 166 của Luật đất đai;

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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy V và bà Bùi Thị Th đối với ông Đỗ Minh S.

Giữ nguyên hiện trạng ranh đất giữa ông V, bà Th và ông S đang quản lý sử dụng, theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình thực hiện, thể hiện tường rào hiện hữu của ông S, tính từ điểm M12 dài 29,20m nối liền tới điểm số 3 trên đoạn M9M10.

Buộc ông S giao trả phần đất diện tích là 24,8m² tọa lạc ấp 4, xã TB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho ông V, bà Th (Ranh đất của ông V, bà Th tính từ bức tường rào từ điểm số 3M12 trở ra giáp ranh với ranh GPMB lộ Xuyên Á).

Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp tường rào của ông S; hướng Tây giáp với ranh GPMB lộ Xuyên Á; hướng Bắc giáp một phần ranh GPMB lộ Xuyên Á và đất của ông S; hướng Nam giáp đất ông V, bà Th.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy V và bà Bùi Thị Th đối với ông Đỗ Minh S, phần đất yêu cầu không được chấp nhận tính từ

bức tường rào do ông S xây dựng tính từ điểm số 3M12 trở vào phần đất của ông S đang quản lý có diện tích 95,1m².

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 28/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình).

Buộc ông S có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí đo đạc, định giá cho ông V, bà Th số tiền 1.812.000đ. Phần chi phí đo đạc, định giá còn lại ông V, bà Th đã ứng thanh toán xong, tự chịu.

Kể từ ngày ông V, bà Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải nộp số tiền 300.000đ. Ông V, bà Th là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nên không phải nộp.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án 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 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:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Diệp Chí Nguyễn