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: 113/2022/DS-ST
Ngày 20 tháng 12 năm 2022
về việc tranh chấp quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Sơn
*Các Hội thẩm nhân dân***:**
1. Bà Đoàn Thị Mến
2. Ông Văn Phú Hiên.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- VũngTàu *tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Trần Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2020/TLST- DS ngày 13/10/2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 177/2017/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 10 năm 2022, Thông báo dời phiên tòa số 469/TB-TA ngày 23/11/2022 giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm: 1962 (Có mặt) và bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm: 1964 (Vắng mặt); Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tô Quang H, sinh năm: 1991; địa chỉ tại thời điểm ủy quyền: 22/28 Đình Nghi Xuân, phường Bình Trị Đong, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: phường T, thị xã La gi, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2020 - Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đinh Công N, sinh năm: 1952 (Có mặt) và bà Bùi Thị Thu H, sinh

năm: 1958 (Vắng mặt); Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.2. Ông Bùi Đức H, sinh năm: 1960 (Có mặt) và bà Trần Thị V (Tên gọi khác: Trần Thị Vẻ, vắng mặt), sinh năm: 1971; Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Hải, bà Vẽ: Bà Vũ Lê Hoàng Q, sinh năm: 1997; nơi cư trú: Phường M, quận Th, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022 - Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu có trụ sở đặt tại địa chỉ: thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Đình N, sinh năm: 1950; Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 30/9/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Quang Hoàn trình bày***:

- Ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L yêu cầu ông Đinh Công N, bà Bùi Thị Thu H tháo dỡ hàng rào và trả lại diện tích đất đang lấn chiếm thuộc thửa 508 tờ bản đồ 17 khoảng 57,4m^2 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L yêu cầu ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V tháo dỡ hàng rào và trả lại diện tích đất đang lấn chiếm thuộc thửa 508 tờ bản đồ 17 khoảng 68,5m^2 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Căn cứ để ông Thanh, bà Lệ khởi kiện như sau: Ông Thanh, bà Lệ cho rằng ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 508 tờ bản đồ 17 có diện tích 1737m^2 tọa lạc tại ấp N, xã H từ năm 1995, đến năm 1998 ông Thanh, bà Lệ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00601QDSĐ/0341 ngày 20/4/1998, về ranh giới của thửa đất này đối với các thửa đất xung quanh, cụ thể là đối với phần giáp ranh của ông Nhựt, bà Hằng với ông Hải, bà Vẽ thì trước đây là bằng cây điều, tuy nhiên thì đến năm 2014 thì ông Nhựt, bà Hằng cũng như ông Hải, bà Vẽ đã xây dựng tường rào và lấn sang phần diện tích đất của ông Thanh, bà Lệ. Đến ngày 08/10/2018, khi ông Thanh, bà Lệ thuê công ty đo đạc Phước Thịnh thì mới biết chính xác diện tích ông Nhựt, bà Hằng lấn chiếm của ông Thanh, bà Lệ là 57.4m^2 và ông Hải, bà Vẽ lấn là 68,5m^2 thuộc thửa 508 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Quang Hoàn có ý kiến như sau: Ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Đinh Công N, bà Bùi Thị Thu H tháo dỡ hàng rào và trả lại

diện tích đất đang lấn chiếm thuộc thửa 508 tờ bản đồ 17 khoảng 57,4m^2 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vì hai bên đã tự giải quyết được ranh giới đất tranh chấp. Buộc ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L diện tích 65,5m^2 (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế), thuộc thửa 508, tờ bản đồ 17 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

***Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Đinh Công N, bà Bùi Thị Thu H trình bày*:** Ông Nhựt không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thanh, bà Lệ. Ông Nhựt và bà Hằng là chủ sử dụng thửa đất số 144 tờ bản đồ số 18 và thửa 178 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã Hòa Hội có diện tích là 4263m^2, nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Nhựt, bà Hằng được cấp theo diện kinh tế mới vào 1987, đến năm 1998 thì được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M 142508 ngày 20/4/1998. Đối với phần giáp ranh phần đất của ông Thanh, và Lệ là thuộc thửa 144 tờ bản đồ số 18 thì hiện nay là hàng rào lưới B40 do ông Nhựt, bà Hằng xây dựng vào năm 2011. Từ năm 1987 khi đó ông Trần Văn Cảnh (là bố của ông Trần Ngọc T) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình N, hiện nay ông Ngọc vẫn đang ở ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc. Sau khi ông Cảnh nhận chuyển nhượng thì giữa ông Nhựt và ông Cảnh có làm hàng rào bằng cây dâm bụt, đến năm 1993 thì ông Cảnh giao lại cho ông Thanh, bà Lệ lúc này hàng rào giữa các bên vẫn là cây dâm bụt. Đến năm 2011 thì ông Nhựt, bà Hằng mới làm hàng rào xây trên hàng cây râm bụt, lúc này ông Nhựt có mời ông Cảnh và ông Tùng (là em con của ông Cảnh) và bà Lệ cùng tham gia, lúc này bà Lệ nói ông Nhựt, bà Hằng lấn đất nên không cho xây, sau đó ông Nhựt, bà Lệ có mời địa chính cũng như bên phía nhà ông Thanh (ông Cảnh, ông Tùng, bà Lệ) và các bên thống nhất là sẽ xây hàng rào được kéo dây đo lại, theo đó ông Nhựt, bà Hằng xây hàng rào theo hướng thẳng là ông Nhựt, bà Hằng dành 1.37m mặt tiền cho ông Thanh, bà Lệ và từ đó đến nay hàng rào vẫn ổn định, không ai tranh chấp gì. Sau này ông Thanh, bà Lệ có thuê bên công ty Phước Thịnh xuống đo đạc và địa chính xã Hòa Hội xuống kéo dây đo thì ông Nhựt, bà Hằng mới biết diện tích đất phía trước mặt tiền ông Nhựt, bà Hằng bị thiếu là 1.37m phần diện tích này hiện nay ông Thanh, bà Lệ sử dụng, còn phía sau ông Nhựt, bà Hằng sử dụng sang của ông Thanh, bà Lệ là 2.5m.

***Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V trình bày*:** Từ năm 1987, ông Trần Văn Cảnh (là bố của ông Trần Ngọc T) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình N một thửa đất tại ấp N, xã H, huyện Xuyên Mộc. Khi ông Cảnh giao lại đất cho ông Thanh, bà Lệ lúc này hàng rào giữa bên ông Thanh, bà Lệ với bên ông Hải, bà Vẽ vẫn là cây dâm bụt đã được trồng làm ranh giới từ năm 1987. Đối với diện tích đất mà ông Thanh, bà Lệ làm đơn khởi kiện tranh chấp là đất thuộc quản lý, sử dụng của ông Hải, bà Vẽ từ năm 1987 cho đến nay, do đó không chấp nhận yêu cầu ông Thanh, bà Lệ.

* *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, Thư ký Tòa án cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn về cơ bản là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V vắng mặt trong giai đoạn hòa giải là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].*Về tố tụng*:

-Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã nhiều lần giao các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V vắng mặt trong giai đoạn hòa giải là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-Người khởi kiện ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Đinh Công N, bà Bùi Thị Thu H và bị đơn ông Nhựt, bà Hằng không có yêu cầu phản tố. Xét thấy việc rút đơn này là tự nguyện, do đó, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong nội dung khởi kiện có liên quan đến ông Nhựt, bà Hằng.

[2].*Về Thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3].*Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn*: *Buộc ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L diện tích 65,5m^2, thuộc thửa 508, tờ bản đồ 17 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.*

Bị đơn ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Theo tài liệu, chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập, lời khai của các đương sự, người làm chứng đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Trần Ngọc T được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00601QDSĐ/0341 ngày 20/4/1998 công nhận được quyền sử dụng thửa đất số 508 tờ bản đồ 17 có diện tích 1737m^2 tọa lạc tại ấp N, xã H. Xét thực tế việc quản lý, sử dụng đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích đo đọa chính giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 03/12/2021: Từ năm 1987 cho đến nay, ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà ông Thanh, bà Lệ khởi kiện tranh chấp. Ông Nguyễn Đình N khẳng định diện tích đất đang tranh chấp là đất thuộc

quyền sử dụng của ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V. Ông Nguyễn Đình N cho rằng thửa đất tranh chấp có nguồn gốc như sau: Từ năm 1987, ông Trần Văn Cảnh (là bố của ông Trần Ngọc T) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình N một thừa đất có chiều ngang 25 m, giáp ranh với thửa đất của ông Hải, bà Vẽ được xác định ranh giới bằng hàng dâm bụt. Sau đó, ông Cảnh chuyển nhượng đất này cho ông Trần Ngọc T sử dụng. Thửa đất của ông Hải, bà Vẽ và thửa đất của ông Thanh, bà Lệ có ranh giới rõ ràng theo hàng ranh cây dâm bụt đã tròng từ năm 1987, do đó diện tích đất đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của của ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định việc bàn giao đất, cắm mốc ranh giới đã được thực hiện xong trước khi ông Trần Ngọc T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00601QDSĐ/0341; ông Hải, bà Vẽ sử dụng đất tranh chấp ổn định từ năm 1987 nhưng đến năm 2020 thì phát sinh tranh chấp do ông Thanh, bà Lệ là người có đất liền kề thuê Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc và Bản đồ Phước Thịnh định vị và cắm mốc xác định ranh giới thửa đất số 508 tờ bản đồ số 17 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Nguyên đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện mà không xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất, xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061059 cho ông Trần Ngọc T đã chồng lấn lên thửa đất của ông Hải, bà Vẽ đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp là có phần thiếu sót.

Từ những cơ sở trên thấy rằng yêu của nguyên đơn là không có căn cứ, không hợp lý, chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất số 508, tờ bản đồ số 17 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc thì kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động, thu hồi, hủy bỏ, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] *Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp*: Đại diện theo ủy quyền của ông Thanh, bà lệ đã nộp tạm ứng số tiền đo vẽ đất, định giá tài sản tranh chấp tổng số tiền là 9.300.000đ (Trong đó: Tiền đo đạc 4.300.000đ, tiền định giá, thẩm định tại chỗ 5.000.000đ). Nguyên đơn khởi kiện nhưng không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên phải chịu chi phí này.

[5] *Về án phí*:

Nguyên đơn khởi kiện không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ nhưng được khấu vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.300.000đ theo biên lai thu số 0008809 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, nên được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.000.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều các điều 131, 690, 691, 694, 705, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự

năm 1995; tương ứng các điều 122, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đinh Công N, bà Bùi Thị Thu H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L đối với ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V (ên gọi khác: Trần Thị Vẻ).

3. Xác định diện tích tranh chấp lô B, thửa số 508 theo vị trí tại các điểm 1, 4,5 tọa lạc tại xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thuộc tờ bản đồ số 17 thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 03/12/2021 thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động, thu hồi, hủy bỏ, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L về việc yêu cầu ông Bùi Đức H, bà Trần Thị V trả lại cho ông diện tích 65,5m^2, thửa đất số 508 tờ bản đồ số 17 xã Hòa Hội, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

5.Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp tổng số tiền là 9.300.000đ (Chín triệu ba trăm nghìn đồng) và đã nộp đủ số tiền này.

Trong đó: Tiền đo đạc 4.300.000đ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 5.000.000đ.

5.Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0008809 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Như vậy, ông Trần Ngọc T, bà Hồ Thị Mỹ L được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

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 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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-VKSND h.Xuyên Mộc;
-VKSND tỉnhBà Rịa-Vũng Tàu;
-TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
-Chi cục THADS h.Xuyên Mộc;
-CNVăn phòng ĐKĐĐ h. Xuyên Mộc;
-Lưu: Văn thư, Hồ sơ vụ án.

(Đã ký và đã đóng dấu)

Phạm Minh Sơn