

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

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày 31/3/2023

V/v “Tranh chấp QSD đất”

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

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 Ngô Văn Tỉnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Phú Hiên

2. Ông Nguyễn Ngọc Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 129/2022/ TLST – DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 07/02/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST –DS ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Sư P1, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 125 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Sư P1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Minh V3, sinh năm: 1987, địa chỉ: Ấp Nhân Đức, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/10/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng – Tp. Hồ Chí Minh (ông Nguyễn Sư P1 và ông Lê Minh V3 có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Đình P2, sinh năm: 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Nhân Tâm, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư &Phát triển Việt Nam

Trụ sở: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Do Giám đốc Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu làm đại diện, địa chỉ: số 24 Trần Hưng Đạo, phường 1, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ủy quyền tham gia tố tụng lại cho bà Vũ Thị Tường Uyên, theo quyết định ủy quyền số

381/UQ-BIDV.BRVT ngày 09/12/2022 của Giám đốc chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà Uyên vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Đồng Thị Cẩm V4, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Căn hộ 8-09, Tháp A, chung cư The CBD Premium, số 125 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà Đồng Thị Cẩm V4 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Minh V3, sinh năm: 1987, địa chỉ: Ấp Nhân Đức, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 26/10/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng – Tp. Hồ Chí Minh (ông Vương có mặt)

3. Bà Ngô Thị Ngọc G5, sinh năm: 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, ấp Nam, xã Hòa Long, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4. Ông Nguyễn V7, sinh năm: 1981 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

5. Bà Mai Thị Ng8, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Thạnh Sơn, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Nguyễn Thị Ngọc H6, sinh năm: 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Nhân Tâm, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2022 và biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn cùng đại diện nguyên đơn là ông Lê Minh V3 cùng thống trình bày như sau:

Ông Nguyễn Sư P1 khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Phạm Đình P2 trả lại diện tích diện tích 340,8m² thuộc thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4 số CY 078830 ngày 14/9/2020, theo sơ đồ vị trí ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn trình bày như sau:

Về nguồn gốc đất thì thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc là một trong 03 thửa đất gồm thửa 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, diện tích 3349,5m² trong đó có 300m² thổ cư còn lại là cây lâu năm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 078830 và các thửa số 6, 21 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4. Cả 03 thửa đất số 22, 6, 21 tờ bản đồ số 71 (bản đồ năm 2019) đều liền ranh với nhau thành 01 mảnh đất và thửa 22 tờ bản đồ số 71 tương ứng với thửa đất số 289 tờ bản đồ số 09 xã xuyên Mộc (bản đồ số hóa năm 2005).

Thửa đất số 289 tờ bản đồ số 09 xã xuyên Mộc (bản đồ số hóa năm 2005) trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V7 và bà Mai Thị Ng8 vào ngày 16/2/2017, đến ngày 25/9/2019 thì chuyển nhượng cho anh

Nguyễn Sư P1 gồm 02 thửa là thửa 289 và thửa 290 mỗi thửa mỗi giấy chứng nhận riêng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2019 của Văn phòng công chứng Xuyên Mộc và đến ngày 17/10/2019 thì ông Nguyễn Sư P1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Sư P1 đã tiến hành làm các thủ tục cấp đổi số liệu thì diện tích của thửa đất 289 (tương ứng thửa 22) tăng thêm 9,5m².

Thực tế sử dụng đất được thực hiện như sau: Chủ sử dụng đất trước thì trồng tiêu, có phân ranh cụ thể đối với tứ cận xung quanh, đặc biệt là phân ranh với thửa đất số 20 hàng hàng cột bê tông, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Sư P1 phá tiêu dọn cây cối nên 03 thửa đất này hiện nay đều là đất trống từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, trên đất không có cây trái hoa màu gì việc ông Sư P1 nhận chuyển nhượng đất còn trước khi ông Đình P2 về đây mua đất làm nhà, vào ngày 13/6/2020 thì ông Nguyễn Sư P1 có đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, thực tế là giao dịch với anh Phạm Đình P2 vì khi đặt cọc mua bán thì thì đàm phán với anh Phạm Đình P2, chị Thảo chỉ đứng tên giúp, sau này khi thủ tục chuyển mua bán không thành thì hai bên đã hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên trong quá trình từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến sau này không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng đặt cọc thì ông Đình P2 có xin sử dụng đất cả 03 thửa và anh Sư P1 đồng ý. Sau này khi hủy hợp đồng đặt cọc thì ông Đình P2 trả lại đất cho ông Sư P1 nhưng khi rào để phân định ranh giới giữa thửa đất số 22 của ông Sư P1 và thửa 20 của ông Đình P2 thì đã rào không đúng vị trí đã lần sang thửa 22 của ông Sư P1 là 340,8m². Như vậy bị đơn đã có hành vi rào đất bằng lưới B40, cọc gỗ lán đất sang quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn trên diện tích đất lán chiếm hiện nay bị đơn trồng cây trái, cây kiểng từ năm 2019, có những cây to nhưng thực tế là đưa cây to từ nơi khác về trồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời cây trồng trên đất chỉ để lại một cây xoài

Theo biên bản lấy lời khai đề ngày 13/7/2022 bị đơn là ông Phạm Đình P2 trình bày như sau:

Hiện nay ông Phạm Đình P2 và cùng với vợ bà Nguyễn Thị Ngọc H6 đang cư trú Tổ 1, ấp Nhân Tâm, xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. ông Phạm Đình P2 không có quan hệ bà con gì với ông Nguyễn Sư P1, từ trước đến nay các đương sự có xác lập hợp đồng đặt cọc để mua bán đất vào ngày 13/6/2020 bị đơn đã đặt cọc để mua toàn bộ 03 thửa đất của anh Nguyễn Sư P1, việc đặt cọc mua bán với anh Phong là do người khác đứng ra giao dịch, sau này không mua bán theo đúng thỏa thuận đặt cọc thì đã giải quyết xong tại Tòa án, ông Sư P1 phải trả cọc cho bà Thanh Thảo nhưng do ông Đình P2 làm đại diện số tiền 300.000.000đ và chịu phạt số tiền là 200.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ. Hiện nay anh Sư P1 đã trả tiền cho số tiền 500.000.000đ nhưng những tài sản trên đất, hàng rào, cột và công cải tạo đất, đắp, đổ thêm vào 03 thửa đất 22, 6, 21 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc.

Khi đặt cọc mua bán với nhau vào ngày 13/6/2020 thì bên ông Nguyễn Sư P1 đồng ý giao các thửa đất 22, 6, 21 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc cho ông Đình P2

quản lý và đồng ý cho rào đất, sau khi nhận đất thì bị đơn đã có thời gian quản lý 03 thửa đất này, cho đến ngày đến ngày 07/01/2021 tức là ngày Tòa án ban hành quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự thì ông Đình P2 cũng trả lại đất cho anh Nguyễn Sư P1 luôn. Khi trả 03 thửa đất 22, 6, 21 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc cho anh Nguyễn Sư P1 thì trả có trả lại hiện trạng đúng như ban đầu, cụ thể thửa 22 của ông Sư P1 giáp với thửa đất số 20 của ông Đình P2 là có 01 mương nước đường kính khoảng gần 01 mét, chiều dài dọc 02 thửa đất và giữa 02 thửa đất này có 01 cột mốc xi măng cao 40cm so với mặt đất, chiều rộng 15cm x 15cm, cột này là ranh giới giữa thửa đất số 20 và thửa đất số 22 và cũng là mốc quy hoạch mở rộng Sông Hỏa, ngoài ra bên thửa đất của ông Sư P1 thì có đá mới đổ thêm, còn thửa đất số 20 của ông Sư P1 là hiện trạng đất cũ, ngoài ra vào ngày 22/3/2020 thì ông Đình P2 có nhờ Công ty đo đạc Phước Thịnh đo lại hiện trạng cũ của thửa đất số 20 thì ranh đất của ông Sư P1 với ranh đất của ông Đình P2 chính là điểm 9 đến điểm 10, theo bản vẽ ngày 22/3/2020 của Công ty đo đạc Phước Thịnh (BL48). Bị đơn xác định phần đất tranh chấp không nằm trong sổ đỏ mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 397 tờ bản đồ số 09 xã Xuyên Mộc và sau này là thửa đất số 20 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc nhưng bị đơn vẫn sử dụng từ đó đến nay và sau này sẽ cập nhật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những thông tin nêu trên thì bị đơn không lấn đất của ông Nguyễn Sư P1, hàng rào hiện hữu mà tôi rào thì đúng ranh giới pháp lý nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng Thị Cẩm V4 do ông Lê Minh V3 đại diện trình bày: Bà Vân đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sư P1.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2023 bà Vũ Thị Tường Uyên trình bày: Hiện nay ông Nguyễn Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4 có vay của Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam số tiền 4.200.000.000đ, khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất của các thửa đất số 06, 22, 21 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, theo các giấy chứng nhận QSD đất lần lượt các số CY 078617, CY 078830, CY 078831 do Sở Tài nguyên & Môi trường cấp cho ông Nguyễn Sư P1. Hiện nay thửa đất số 22 đang tranh chấp thì hiện tại Ngân hàng không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023 ông Nguyễn V7 trình bày như sau:

Trước đây ông Nguyễn V7 và bà Mai Thị Ng8 là chủ sử dụng cả thửa đất số 289 và thửa 290 tờ bản đồ số 09 xã Xuyên Mộc, sau khi nhận chuyển nhượng thì khoảng 3-4 năm thì chuyển nhượng cho anh Nguyễn Sư P1. Khi nhận thì của chủ trước thì ông V7 trồng tiêu, không xây dựng nhà cửa gì nhưng trên đất có 01 căn nhà cũ, ranh giới giữa các thửa đất 395 thì có hàng rào bằng dây kẽm gai, còn giáp với thửa 397 thì chôn trụ bê tông, trụ này chủ cũ chôn trụ bê tông, thửa đất 289 có mũi nhọn, ngoài trụ bên tông ra ông Anh còn đào thêm 01 rãnh thoát nước từ góc trên giáp với thửa đất số 395 kéo qua thửa 397 và kéo ra sông Hỏa, khi canh tác thì trồng tiêu toàn bộ thửa đất và trên đất có một số cây ăn trái. Sau này khi chuyển nhượng cho anh Sư P1 thì có bàn giao cho đất cho anh Sư P1 thì bên mua còn đo đạc cụ thể,

đúng ranh đất xong các bên mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Khi sử dụng đất thì chủ của thửa 397 là ai thì ông V7 không biết nhưng chủ đất của thửa 397 không thấy canh tác sử dụng gì.

Vì vậy khi chuyển nhượng và giao đất cho anh Nguyễn Sư P1 thửa 289 thì giao đủ diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các mốc giới xung quanh ổn định, không có tranh chấp gì.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng mối quan hệ pháp luật về tranh chấp là, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ, gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng hạn luật định. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS 2015, do đó đề nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng nguyên tắc xét xử, đúng thành phần, trình tự, thủ tục theo quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt một số lần khi Tòa án triệu tập là chưa thực hiện đúng quy định tại điều 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 và thẩm quyền:* tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Ng8, bà Nguyễn Thị Thu Hiền, bà Ngô Thị Ngọc Giau đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt hai lần không có lý do, ông Nguyễn V7 và đại diện Ngân hàng vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt vì vậy xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất:* qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên

quan và những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Đối tượng tranh chấp là diện tích 340,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, diện tích 3.349,5m², loại đất ở là 300m², đất nông nghiệp là 3049,5m² (bản đồ 2019) tương ứng với một phần thửa đất số 289 tờ bản đồ số 9 (bản đồ 2005) xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị Cẩm V4 và ông Nguyễn Sư P1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 078830 cấp ngày 14/9/2020, hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam nhưng ông Phạm Đình P2 đang sử dụng phần đất cùng với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 71 của mình bằng hình thức làm hàng rào cọc gỗ cùng lưới B40 để phân định.

Về nguồn gốc và hiện trạng pháp lý của thửa đất số thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, diện tích 3.349,5m², loại đất ở là 300m², đất nông nghiệp là 3049,5m² (bản đồ 2019) tương ứng với một phần thửa đất số 289 tờ bản đồ số 9 (bản đồ 2005) xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc do ông Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn V7 và bà Mai Thị Ng8 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6657 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2019 của Văn phòng công chứng Xuyên Mộc, đến ngày 17/10/2019 thì ông Sư P1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Sư P1 và bà Cẩm V4 đã tiến hành làm các thủ tục cập nhật số liệu theo bản đồ năm 2019, đến ngày 10/9/2020 thì cập nhật thành công sau đó làm các thủ tục đổi sổ và thế chấp vay vốn ngân hàng.

Về quá trình quản lý sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71, diện tích 3.349,5m² trước đây chủ cũ trồng tiêu và quản lý toàn bộ thửa đất, giáp ranh với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 71 thì chủ cũ đã chôn trụ bê tông, đào mương thoát nước kéo dài hết hai ranh giới thửa đất, vào thời điểm năm 2021 thì hai bên đã từng bàn giao đất cho nhau theo thỏa thuận đặt cọc đã lý trước đó, sau này thỏa thuận đặt cọc đã hủy và đã giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết tranh chấp các đương sự đều đưa ra những lý lẽ, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn thì cho rằng diện tích đất tranh chấp được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 20, việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp qua các giai đoạn và quá trình sử dụng đất, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông V7 đã đo đạc cụ thể, ranh mốc đầy đủ mới nhận chuyển nhượng, khi đổi sổ và thế chấp vay ngân hàng không gặp trở ngại nào. Phía bị đơn thì cho rằng mình làm hàng rào đất là đúng với thực tế trước đây, bị đơn thừa nhận cây trồng trên đất bị đơn mới trồng từ năm 2019 đến nay và còn mua đất sau nguyên đơn và phần đất tranh chấp thì bị đơn biết không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình nhưng sử dụng là đúng với ranh đất thực tế, khi nguyên đơn giao cho bị đơn quản lý một thời gian, sau này hủy hợp đồng đặt cọc bị đơn trả đúng mốc thực tế khi giao.

Xét ý kiến của bị đơn ông Phạm Đình P2 cho thấy, ông Phạm Đình P2 là chủ sử dụng đất của thửa đất số 20 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận ổn định, quá trình sử dụng cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận có giai đoạn nguyên đơn mặc dù ký hợp đồng đặt cọc với bà Thảo (đã giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật) nhưng nguyên đơn có giao cho đất cho bị đơn quản lý sử dụng một thời gian, sau khi bị đơn trả lại thửa đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 22 thì theo nguyên đơn bị đơn đã trả không hết mà rào lấn qua thửa đất số 22 của nguyên đơn từ năm 2019 nên từ đó phát sinh tranh chấp, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn khẳng định sử dụng đất đúng với ranh đất thực tế khi nhận chuyển nhượng từ chủ cũ và khi trả lại đất cho anh Sur P1 cũng trả đúng ranh thực tế tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh và cho ý kiến của mình, hơn nữa bị đơn còn nhận chuyển nhượng đất sau nguyên đơn, chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng đất cho bị đơn cũng không phải là người trực tiếp canh tác trên đất, chỉ khi bị đơn nhận chuyển nhượng mới ở trên đất và trồng cây như hiện nay. Lời trình bày của bị đơn có nhiều mâu thuẫn, khi biết phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất của mình nhưng lại cho rằng sẽ được cập nhật được phần tranh chấp nhưng khi điều chỉnh số liệu theo bản đồ số hóa năm 2005 từ thửa 397 tờ bản đồ số 09 xã Xuyên Mộc thành thửa 20 tờ bản đồ số 71 theo bản đồ năm 2020 cũng không đề cập gì đến phần đất tranh chấp này. Do đó hành vi sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp không phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự “*Ranh giới giữa các thửa đất liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” và Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất*”, nên hành vi lấn chiếm và sử dụng diện tích 340,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc của ông Phạm Đình P2 là không có căn cứ. Nay nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đã được xác lập hợp pháp qua các thời kỳ và các chủ sử dụng đất hợp pháp trước đó yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích 340,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về cây trái hoa màu trên đất, cả nguyên đơn bị đơn đều xác nhận toàn bộ cây trái hoa màu, cây cảnh trên đất có 04 cây sầu riêng; 01 cây me, 03 cây bưởi, 02 bằng lăng, 01 cây xua, 01 cây bơ, 02 cây măng cầu xiêm, 07 cây kiềng thân gỗ, 01 cây dừa, 02 cây sim, 14 bụi tre là do ông Phạm Đình P2 trồng, loại cây này có thể di dời được, vì vậy buộc ông Phạm Đình P2 phải di dời các loại cây trên đất trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Sur P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4 là có căn cứ.

[4] *Chi phí đo vẽ và định giá*: Chi phí đo vẽ và chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ hết 4.791.000đ, do ông Nguyễn Sur P1 đã nộp tạm ứng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phạm Đình P2 phải nộp số tiền này nên buộc ông Phạm Đình P2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Sur P1 số tiền 4.791.000đ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Do yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Sư P1 người phải chịu án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000đ;

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Sư P1

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng các điều 164, 166, 168, 169, 170, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 166, 170 Luật đất đai năm 2013

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Nguyễn Sư P1 và đối với bị đơn là ông Phạm Đình P2 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc bị đơn ông Phạm Đình P2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Ngọc H6 phải tháo dỡ hàng rào trả lại lại cho nguyên đơn Nguyễn Sư P1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị Cẩm V4 diện tích 340,8m² thuộc một phần thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc, theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4 số CY 078830 cấp ngày 14/9/2020, theo Mạnh trích đo địa chính ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Buộc ông Phạm Đình P2 phải có trách nhiệm di dời 06 cây sầu riêng; 01 cây me loại B, 01 cây xoài loại C, 03 cây bưởi, 02 bằng lăng, 01 cây xua, 01 cây bơ, 02 cây măng cầu xiêm, 07 cây kiếng thân gỗ, 01 cây dừa, 02 cây siro, 14 bụi tre măng tông ra khỏi đất tranh chấp diện tích 340,8m² thuộc một phần thửa đất số 22 tờ bản đồ số 71 xã Xuyên Mộc khi trả lại đất cho ông Nguyễn Sư P1 và bà Đồng Thị Cẩm V4.

Về chi phí đo vẽ định giá: Buộc ông Phạm Đình P2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Sư P1 số tiền 4.791.000đ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng các điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên:

- Buộc bị đơn Phạm Đình P2 phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Nguyễn Sư P1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0011081 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc được niêm yết bản án.

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, 7, 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.

(Mảnh trích đo địa chính ngày 11/8/2022 của Chi nhánh VPKĐĐ huyện Xuyên Mộc)

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA