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: 46/2023/DS-ST
Ngày: 23/6/2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký 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 – Vũng Tàu *tham gia phiên tòa:* Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 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 thụ lý số 241/2022/TLST – DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01/2023/QĐ- TĐNTHTT ngày 23 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

Ông Mai Quang H, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

Bà Bùi Lâm Kim A, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp Cây Điệp, xã Cây Gáo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai D, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu – (Là đại diện theo uỷ quyền, văn bản uỷ quyền ngày 24/4/2023- có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Cao S, sinh năm 1981 và bà Phan Thị Hồng M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cả hai đều vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Nhật L, sinh năm 1948. Địa chỉ: phường , quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.2. Uỷ ban nhân dân huyện Xuyên Mộc.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Hoài N và ông Nguyễn Thanh T (Vắng mặt).

3.2. Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Văn M và ông Nguyễn Văn T (ông Mạnh vắng mặt, ông Tý có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Bà Phùng Thị L, sinh năm 1958 và bà Phùng Thị Xuân Đ, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3. Ông Lê Văn M, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Người làm chứng đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12-10-2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 219 tờ bản đồ số 53 có nguồn gốc từ thửa 124 tờ bản đồ 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 791492 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 09/7/2015 cho bà Lê Thị Minh với diện tích là 2.047m^2, sau đó ông Do, bà Loan Anh (là cha mẹ của nguyên đơn) nhận chuyển nhượng nguyên thửa của bà Lê Thị Minh vào năm 2020. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Minh thì ông Do mua thêm thổ cư và tách thành 04 thửa khác nhau từ thửa 124 trong đó có thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân. Thời điểm tôi nhận chuyển nhượng của bà Minh thì diện tích đất của ông Sơn, bà Mai giáp ranh cũng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có chồng lấn ranh. Lúc này hàng ranh của thửa đất bên ông Sơn có lưới B40 nhưng không phải là hàng ranh hiện nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Minh thì ông Do tách thành nhiều thửa, khi ký giáp ranh để tách thửa thì cũng có ông Sơn ký xác nhận ranh giới. Tuy nhiên, sau khi tách được thửa thì ông Sơn lại xê dịch hàng rào lưới B40 và rào lấn qua đất của ông Hoà, bà Kim Anh như hiện nay.

Sau khi tách thửa thì ông Do chuyển nhượng cho ông Đài, bà Nhạn. Sau đó, ông Hoà, bà Kim Anh mới nhận chuyển nhượng lại từ ông Đài, bà Nhạn vào năm 2022. Khi nhận chuyển nhượng lại từ ông Đài, bà Nhạn thì các bên có chỉ ranh và ông Hoà, bà Kim Anh có dùng trụ bê tông để làm ranh, sau này ông Sơn, bà Mai xê dịch hàng rào nên đã nhổ bỏ các trụ bê tông nay.

Khi phát hiện ông Sơn, bà Mai thay đổi hàng rào thì ông Hoà, bà Kim Anh và ông Do có xuống nói chuyện với ông Sơn, bà Mai thì ông Sơn, bà Mai có nói là do lỡ làm 1 phần chuồng gà nên khi nào ông Hoà, bà Kim Anh có nhu cầu thì ông Sơn, bà Mai sẽ dời chuồng gà và trả lại đất. Tuy nhiên, sau đó ông Hoà, bà Kim Anh có nhu cầu chuyển nhượng lại đất thì yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích đất nhưng ông Sơn, bà Mai không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện, ông Hoà, bà Kim Anh yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích là 156 m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích đang tranh chấp là 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 ngày 21-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc. Do đó ông Hoà, bà Kim Anh chỉ yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích là 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc theo kết quả đo đạc thực tế nêu trên. Vì vậy, nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Ông Hoà, bà Kim Anh yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích là 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc ngày 21-02-2023, đối với phần diện tích ông Sơn, bà Mai làm chuồng gà thuộc thửa 219 là 16.9m^2 thì yêu cầu ông Sơn, bà Mai tháo dỡ để trả lại đất cho ông Hoà, bà Kim Anh.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Sơn, bà Mai thì ông Hoà, bà Kim Anh không đồng ý. Vì diện tích đất 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân là của ông Hoà, bà Kim Anh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoà, bà Kim Anh.

Theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng tại Tòa, bị đơn ông Nguyễn Cao S trình bày:

Ông Sơn, bà Mai là chủ sử dụng của thửa đất số 75 tờ bản đồ số 53 toạ lạc tại xã Phước Tân, giáp ranh với thửa đất số 219 tờ bản đố 53 của vợ chồng ông Hoà. Trước đây, toàn bộ diện tích đất của ông Sơn, bà Mai và của ông Hoà là do ông Lê Văn M, sinh năm 1967 khai phá năm 1975, sau đó phần diện tích đất của ông Sơn

thì ông Minh bán lại cho ông Hai Bích (hiện nay ông Bích đã chết), ông Hai Bích bán cho bà Nguyễn Thị Nhật L và ông Sơn, bà Mai nhận chuyển nhượng của bà Lệ năm 2015. Khi tôi nhận chuyển nhượng của bà Lệ thì ông Sơn nhận chuyển nhượng nguyên thửa nên các bên không đo đạc lại. Tuy nhiên, bà Lệ có chỉ ranh cho ông Sơn, ranh giới giữa đất của vợ chồng ông Sơn với đất của vợ chồng ông Hoà có các mốc đá, hiện nay các mốc đá này vẫn còn. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng từ bà Lệ vào năm 2015 thì vợ chồng ông Sơn xây nhà và làm trang trại gà ở từ đó đến nay. Đối với hàng rào ranh giới với đất ông Hoà thì hiện nay vẫn còn các cột mốc đá, đá chẻ, trên mặt đất khoảng 15-20cm, chôn sâu khoảng 30cm

Còn đối với diện tích đất của ông Hoà cũng do ông Minh khai phá, sau đó ông Minh chuyển nhượng cho nhiều người khác và sau này ông Mai D là bố của ông Hoà nhận chuyển nhượng và tách ra 04 thửa. Sau này ông Do chuyển nhượng các thửa khác, còn lại thửa 219 thì sau này ông Hoà mới nhận chuyển nhượng vào năm 2022. Tuy nhiên, ranh giới giữa diện tích đất của vợ chồng ông Sơn và ông Hoà đã có từ lâu, từ các chủ đất trước, sau này vợ chồng ông Sơn nhận chuyển nhượng và sử dụng từ đó đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Lệ vào năm 2015 thì vợ chồng ông Sơn dùng lưới b40 rào xung quanh vì ông Sơn chăn nuôi trang trại gà, sự việc này mọi người xung quanh ai cũng biết. Ông Hoà nói ông Sơn mới dùng lưới b40 rào lại gần đây là không đúng.

Ông Sơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoà, bà Anh, ông Sơn sử dụng phần diện tích đất trên từ năm 2015 đến nay. Đối với phần diện tích đất của ông Hoà đã bán qua lại nhiều chủ đất.

Nay vợ chồng ông Sơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án công nhận diện tích 141.3m^2 thuộc thửa 217 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc cho ông Sơn, bà Mai và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất đối với diện tích141.3m^2 thuộc thửa 217 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc đã được cấp cho ông Hoà, bà Kim Anh.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Nhật L trình bày: Năm 2005 bà Lệ có mua một miếng đất của ông Nguyễn Thuỵ là anh của bà Lệ theo bản đồ số 266/2368, trước khi bà Lệ mua ran giới đất xung quang đã có ranh bằng cục đá chẻ được chôn từ trước đó. Sau đó bà Lệ cho anh ruột ở để giữ đất và thu hoạch điều. Đến năm 2005 bà Lệ bán lại cho ông Nguyễn Cao S và chỉ ranh đất rõ ràng, hàng ranh vẫn là cục đá chẻ, xung quanh không xê dịch và thay đổi, có bà con xung quanh làm chứng là đất không tranh chấp. Sau khi bàn giao cho ông Sơn nuôi gà và rào lại đúng theo ranh giới.

Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có trình bày: Tại văn bản số 2699/UBND-TNMT ngày 08-5-2023 Uỷ ban nhân dân huyện Xuyên Mộc có ý kiến: Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân và yêu cầu huỷ bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tích 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, UBND huyện Xuyên Mộc đề nghị Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có liên quan trong hồ sơ để giải quyết theo quy định.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày: Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân và yêu cầu huỷ bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tích 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, UBND huyện Xuyên Mộc đề nghị Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có liên quan trong hồ sơ để giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa:

-Đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Ông Hoà, bà Kim Anh yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích là 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc ngày 21-02-2023, đối với phần diện tích ông Sơn, bà Mai làm chuồng gà thuộc thửa 219 là 16.9m^2 thì yêu cầu ông Sơn, bà Mai tháo dỡ để trả lại đất cho ông Hoà, bà Kim Anh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn, người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ, quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích là 141.3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc ngày 21-02-2023; buộc ông Sơn, bà Mai tháo dỡ chuồng gà thuộc thửa 219 diện tích 16.9m^2 để trả lại đất cho ông Hoà, bà Kim Anh là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án công nhận diện tích 141.3m^2 thuộc thửa 217 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc cho ông Sơn, bà Mai và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liền với đất đối với diện tích 141.3m^2 thuộc thửa 217 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc đã được

cấp cho ông Hoà, bà Kim Anh. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì coi như từ bỏ yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố trên của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Hoà, bà Kim Anh khởi kiện yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích 141.3m^2 đất tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bị đơn ông Sơn, bà Mai có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Sơn, bà Mai được quyền sử dụng diện tích 141.3m^2 đất này nên quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Đất tranh chấp toạ lạc tại huyện Xuyên Mộc 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 khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhật L, Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, Sở tài nguyên môi trưởng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn xin vắng mặt; Bị đơn, người làm chứng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên căn cứ vào Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 21-02-2023 có cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần lô B có toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ 35, toạ lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ và sự xác nhận của các đương sự và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03-02-2023 của Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì trên diện tích đất tranh chấp có một phần chuồng gà do ông Sơn, bà Mai xây dựng, xung quanh phần diện tích đất tranh chấp ông Sơn, bà Mai có rào lưới B40, trụ bê tông

[2.2] Xác định ai là người được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Diện tích đất thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân được tách ra từ thửa 124 tờ bản đồ 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 791492 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 09/4/2015 cho bà Lê Thị Minh. Sau đó bà Minh chuyển nhượng cho cha mẹ của ông Hoà, bà Kim Anh là ông Mai D, bà Huỳnh Thị Loan Anh. Ông Do là người đã thực hiện tách thửa 142 thành nhiều

thửa khác nhau trong đó có thửa 219 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân. Sau này nguyên đơn ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A nhận chuyển nhượng thửa 219 tờ bản đồ 53 của ông Nguyễn Vũ Tất Đài, bà Nguyễn Thị Hồng Nhạn vào ngày 14-01-2022.

Đối với diện tích đất của ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Nhật L vào năm 2015. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Lệ có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/10/2008 với diện tích 1995m^2 thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân. Sau đó vào ngày 20/5/2015 bà Lệ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 cho vợ chồng ông Sơn, bà Mai. Đến ngày 22/6/2015 ông Sơn, bà Mai được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 791112 với diện tích 1995m^2 thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc.

Như vậy, trước khi nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng thì diện tích đất của ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A và ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị cấp chồng lấn vào ranh đất của nhau, quá trình chuyển nhượng các bên không tranh chấp.

Ông Sơn, bà Mai cho rằng ranh giới đất hiện nay đã có từ chủ cũ là bà Lệ, khi ông Sơn, bà Mai nhận chuyển nhượng thì bà Lệ có chỉ ranh và ông Sơn, bà Mai làm hàng rào dùng lưới B40 rào lại, dưới hàng rào vẫn còn những hòn đá chẻ chôn dưới đất, còn nguyên đơn ông Hoà, bà Kim Anh cho rằng hàng rào này do ông Sơn, bà Mai mới rào lại gần đây. Cả hai bên đều không thống nhất được vật làm ranh giới và ông Sơn, bà Mai cũng không chứng minh được ranh đất hiện nay là ranh cũ tồn tại từ trước đến nay. Ông Sơn, bà Mai có đề nghị Toà án mời những người làm chứng để chứng minh ranh giới của các thửa đất, tuy nhiên những người làm chứng mà ông Sơn, bà Mai yêu cầu đều không đến Toà trình bày ý kiến. Toà án đã thực hiện biện pháp thu thập chứng cứ nhưng không thu thập được tài liệu nào thể hiện ranh giới đất trên thực địa trước khi các bên nhận chuyển nhượng đất. Do vậy, ranh giới đất của hai bên sẽ được căn cứ theo hồ sơ địa chính.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoà, bà Kim Anh và ông Sơn, bà Mai được cấp theo hồ sơ chuyển nhượng, tách thửa do chính các đương sự thiết lập, đồng thời không bên nào phản đối nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình đã được cấp. Ông Sơn cho rằng diện tích đất trước đây bà Nguyễn Thị Nhật L được cấp là 2368m^2 thuộc thửa 266 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 114958 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 11/11/2005 nên diện tích ông Sơn nhận chuyển nhượng của bà Lệ phải là 2368m^2. Tuy nhiên, theo hồ sơ thu thập được thì thấy vào năm 2008 bà Lệ thực hiện đăng ký biến động xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích đất của bà Lệ sau khi đăng ký biến động chỉ còn lại 1995m^2 thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 và ông Sơn, bà Mai cũng chỉ nhận chuyển nhượng của bà Lệ diện tích 1995m^2 thuộc thửa 75 tờ bản đồ 53 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tại

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Sơn, bà Mai cũng chỉ cấp đối với diện tích 1995m^2 nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Sơn về diện tích đất ông Sơn sử dụng là 2368m^2 như ông Sơn trình bày. Diện tích đất của bà Lệ có sự giảm đi phụ thuộc vào quá trình kê khai, đăng ký biến động, đo đạc. Diện tích đất ông Sơn, bà Mai sử dụng không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên, nay ông Sơn, bà Mai rào lưới B40 và xây một phần chuồng gà qua đất của ông Hoà, bà Kim Anh nên ông Hoà, bà Kim Anh có quyền yêu cầu ông Sơn, bà Mai trả lại diện tích đất này. Phần diện tích ông Sơn, bà Mai rào bằng lưới B40 có chôn trụ bê tông và xây dựng 1 phần chuồng gà bằng mái tôn là kiến trúc đơn giản nên buộc ông Sơn, bà Mai tháo dỡ các vật kiến trúc này để trả lại diện tích cho ông Hoà, bà Kim Anh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định nguyên đơn ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp 141,3m^2 được ký hiệu một phần lô B có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 ngày 21-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M về việc công nhận diện tích đất tranh chấp 141,3m^2 và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy:

Như đã phân tích ở trên. Cơ sở để xác định ranh giới đất của các đương sự được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của các bên sử dụng là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên được cấp. Hơn nữa, ông Sơn, bà Mai nhận chuyển nhượng của bà Lệ với diện tích 1955m^2 và cũng chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1955m^2 nên việc ông Sơn, bà Mai yêu cầu công nhận diện tích đất 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoà, bà Mai với diện tích 141,3m^2 thuộc thửa 219 tờ bản đồ 53 là không có cơ sở.

Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M vắng mặt tại phiên tòa thì coi như từ bỏ yêu cầu phản tố, do đó đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố trên của bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã chi tạm ứng chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết các chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Hoà, bà Kim Anh khởi kiện được Toà án chấp nhận nên không phải chiu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại tạm ứng án phí cho ông Hoà, bà Kim Anh.

Ông Sơn, bà Mai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Sơn, bà Mai có yêu cầu phản tố đã được triệu tập hợp lệ lần tứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm thì số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn nộp được sung vào công quỹ Nhà nước.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 166, 175, 176 và Điều 236 Bộ luật Dân sự; Các Điều 166, 170, 203 Luật Đất Đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A đối với ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A được quyền sử dụng diện tích đất 141,3m^2 được ký hiệu một phần lô B có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 ngày 21-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M phải trả lại cho ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A diện tích đất 141,3m^2 được ký hiệu một phần lô B có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2023 ngày 21-02-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hông Mai có trách nhiệm tháo dỡ phần xây dựng gồm hàng rào lưới B40, chuồng gà mái tôn và tất cả các vật kiến trúc hiện đang tồn tại trên diện tích đất 141,3m^2 nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M về việc yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất 141,3m^2 được ký hiệu một phần lô B có các điểm toạ độ lần lượt là 8, 7, 6, 13, 8 thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 141,3m^2 một phần thửa 219 tờ bản đồ 53 toạ

lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A.

(*Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc số 05/2023 ngày 21-02-2023*)

3. Về chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định, định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A về việc chịu chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định, định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại ông Mai Quang H, bà Bùi Lâm Kim A tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0011453 ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà ông Nguyễn Cao S, bà Phan Thị Hồng M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0011776 ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 7, 7a, 7b 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 Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

(Đã ký và đã đóng dấu)

Phạm Minh Sơn