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

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 20/6/2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BR

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cang.

2. Bà Đỗ Thị Lài.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BR.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BR xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 29/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1960 và bà Lê Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện L, tỉnh BR. (Bà T có mặt, ông Q vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Lê Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện L, tỉnh BR. Theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2022 (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 10, ấp A, xã N, huyện L, tỉnh BR. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1981 và ông Võ Lê H, sinh năm 1987; HKTT: ấp P, xã T, huyện L, tỉnh BR; địa chỉ liên hệ: Tổ 10, ấp A, xã N, huyện L, tỉnh BR. (Bà L có mặt, ông H vắng mặt)

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

- Ông Đinh Gia L1, sinh năm 1953 và bà Lý Thị K, sinh năm 1958; địa chỉ: Phường 7, thành phố T, tỉnh BR. (Ông L1, bà K vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh BR.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Văn H – Chủ tịch. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mạch Văn L2 – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà Trần Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện L, tỉnh BR. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại phiên tòa cấp sơ thẩm thì nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất 753, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L có diện tích 259m^2 là do bà Trần Thị T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H1. Vào ngày 12/8/2009, vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị Thu H1. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 880393 ngày 23/6/2008 cho bà Trần Thị T1, chỉnh lý tại trang 4 đã chuyển nhượng cho ông Q, bà T ngày 12/8/2009.

Nguồn gốc thửa đất 675, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L có diện tích 137,2m^2 là do bà Phạm Thị H2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H1. Vào ngày 12/8/2009, vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng lại của bà Lê Thị Thu H1. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 739876 ngày 06/3/2007 cho bà Phạm Thị H2 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L chỉnh lý tại trang 4 vào ngày 12/8/2009 sang tên cho ông Q, bà T.

Nghĩa là bà H1 nhận chuyển nhượng thửa 753 và 675 của bà T1 và bà H2 rồi chuyển nhượng lại cho ông Q, bà T cả hai thửa này vào ngày 12/8/2009.

Trước kia hai thửa đất 753 và 675 của bà T1 và bà H2 giáp ranh với nhau, giữa đất bà H2 với bà T1 thì không có ranh mốc đất hay tường rào để phân biệt, chỉ biết trên phần đất của bà H2 tại thửa 675 có một căn nhà cấp 4 do bà H2 xây dựng nhưng xây không hết phần đất mà bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2018, bà Lê Thị B có xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất 672, Tờ bản đồ số 02, giáp ranh thửa 675 của vợ chồng ông Q, bà T. Căn nhà cấp 4 này xây dựng đã lấn chiếm thửa đất 675, diện tích 38,9m^2, có chiều ngang mặt trước là 2,37m, chiều ngang mặt sau là 1,49m, chiều dài là 19,86m. Bà B nhận chuyển nhượng thửa 672 sau vợ chồng ông Q, bà T. Khi bà B xây dựng thì ông Q có báo cho bà B biết là bà B xây nhà đã lấn sang đất của ông Q nhưng bà B vẫn cố tình xây.

Ranh giới giữa thửa số 672 và thửa số 675 có hàng cây anh đào. Trước khi xây nhà thì bà B và con của bà B có đến nhà ông Q, bà T nói chuyện. Con trai của bà B là Võ Lê H nói ô văng trước nhà và các tấm đan cửa sổ nhà ông Q, bà T lấn qua đất của gia đình bà B nên ông H yêu cầu ông Q, bà T đập bỏ. Ông Q, bà T không đồng ý và trả lời với bà B, anh H là đất ông Q, bà T nhận chuyển nhượng nên đến Phòng Tài nguyên và môi trường để yêu cầu đo đạc cho đúng. Sau đó cán bộ địa chính xã,

trưởng ấp có đến đo đạc và chỉ rõ ranh giới đất bà B ở phía trước cách vách tường nhà ông Q, bà T 2,37m; phía sau là 1,49m nên ô văng và cửa sổ không nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của bà B.

Sau đó, gia đình bà B xây móng nền nhà giữa thửa số 672 và 675 (hiện nay móng nhà ông Q, bà T nằm kế bên vách của nhà bà B). Bà B có xin lỗi ông Q, bà T vì bà H2 chỉ ranh và nghe lời bà H2 nói ô văng và các tấm đan cửa sổ nhà ông Q, bà T lấn qua không gian đất thuộc quyền sử dụng của bà B.

Sau đó chủ đất của thửa số 673 và cán bộ xã N, trưởng ấp A, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đến đo đạc và chỉ rõ ranh giới đất như ban đầu (Ranh giới đất là từ vách tường nhà bà T ra phía đất bà B là 2,37m; phía sau là 1,49m). Bà B không tiếp tục xây dựng nhà giữa thửa số 672 và 673 mà kêu xe cuốc đến móc đất sát vách nhà bà T và còn làm lủng đá hầm cầu nhà bà T, ông Q nên bà T có kêu bà B nói chuyện. Bà B không trả lời bà T mà quay lưng bỏ đi. Bà T kêu thợ giăng dây xây móng thì bà T có kêu bà B lại nói: "Sao bà giăng dây xây trên đất của tôi" thì bà B làm dữ và la lớn tiếng với bà T rằng: "Đất nào là của bà thì giấy tờ đâu ..." nên hai bên cãi lộn nhưng bà bà B vẫn cố tình xây. Bà B còn kêu thợ xây bít lỗ thoát nước phía trước đường của nhà bà T dẫn đến nước không thoát được gây tràn ngập. Cán bộ xã N, trưởng ấp A, tổ dân cư đến làm việc về vụ bà B tự ý xây dựng nhà thì gia đình bà B la lớn lên nói mọi người ức hiếp gia đình bà B. Trưởng ấp A mời bà B đến trụ sở UBND xã N để làm việc, tại Ủy ban nhân dân xã N bà B nói là đất của bà thì bà xây, nếu sau này có gì thì chi phí bà B chịu. Gia đình bà B còn cố ý gây hấn để chửi lộn rồi làm đơn tố cáo chồng của bà T chửi bới, dùng thủ đoạn để không cho bà B xây nhà sát vách nhà bà T.

Tại UBND xã N, cuộc đối thoại giữa hai bên gia đình bà T và gia đình bà B thì bà T không đồng ý cho bà B xây dựng nhà khi tranh chấp chưa được giải quyết. Cán bộ UBND xã N đã có ý kiến đề nghị bà B không được xây dựng, thay đổi hiện trạng đất tranh chấp. Từ đó, bà B giở nhiều thủ đoạn dơ bẩn, gây ô uế cửa thông gió nhà tắm của gia đình bà T và dùng nhiều từ ngữ kích động để gây hấn với gia đình bà T.

Khi Tòa án nhân dân huyện L mời đến làm việc, thì mẹ con bà B đứng trước sân Tòa án nhân dân huyện L chửi bới gia đình bà T rồi bà B lên xe về nhà tiếp tục dùng những từ ngữ gây hấn với gia đình bà T. Khi ông Q ra nói thì cả nhà bà B ra chửi bới làm dữ với ông Q. Con trai bà B là Võ Lê H nói với ông Q là mày bước ra tao đánh chết mẹ mày.

Khi nhận chuyển nhượng hai thửa 675 và 753 từ bà H1 thì vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng nguyên thửa trên diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc và kiểm tra trên thực tế. Bà H1 giao đất cho vợ chồng ông Q bằng việc chỉ ranh trên đất thực địa thì phía bên ranh thửa đất 675 và thửa đất 672 có hàng cây anh đào. Hơn nữa, sau khi việc mở đường nông thôn xong thì nhà nước cũng không thu hồi giấy đất để chỉnh lý diện tích đất bị thu hồi. Ông Q, bà T nhận chuyển nhượng đất của bà H1 thì đường phía trước đã mở rồi. Việc thu hồi đất để mở đường theo ông Q được biết nhà nước chỉ vận động nhân dân hiến chứ không bồi thường.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q xây dựng nhà vào khoảng năm 2010, 2011. Nay, ông Q, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị B phải trả lại cho gia đình ông Q, bà T tổng diện tích đất 38,9m^2 thuộc thửa số 675, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L mà UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 739876 ngày 06/3/2007 cho bà Phạm Thị H2 đã chỉnh lý tại trang 4 sang tên cho ông Q, bà T ngày 12/8/2009.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị B trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 753, 675, 672, 673 và 438 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị T1 là mẹ của bà Phạm Thị H2. Bà T1 làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mỗi thửa riêng. Bà T1 làm thủ tặng cho các con của bà T1. Sau khi được tặng cho thì các con bà T1 chuyển nhượng đất cho người khác. Bà H2 chuyển nhượng lại cho bà T, ông Q. Bà B nhận chuyển nhượng thửa 672, Tờ bản đồ số 02 xã N từ vợ chồng bà Phùng Thị Thu H3, ông Nguyễn Hải Đ vào năm 2018 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 989903 cấp ngày 20/12/2011 mà UBND huyện L cấp cho bà H3, ông Đ. Khi bà B nhận chuyển nhượng thì đất trống, bà B xây dựng nhà vào năm 2018, có sự chỉ ranh đất của bà H2. Vợ chồng bà B có đến địa phương để yêu cầu đo đạc đất thì cơ quan có thẩm quyền đến chỉ rõ vị trí đất mà bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi bà B mới tiến hành xây dựng nhà. Khi mua đất thì ranh giới thửa 672 với thửa 675 là móng nhà cũ của bà H2 và hiện nay là móng nhà ông Q, bà T.

Khi bà B cất nhà, thì bà B có sang nhà ông Q nói chuyện nhưng ông Q không có ý kiến gì về ranh giới đất. Sau khi bà B cất nhà xong thì ông Q mới kiếm chuyện tranh chấp với bà B. Con đường nông thôn phía trước đã mở trước khi bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H2 xác định ranh giới đất giữa đất bà H2 với đất bà H3 là bức tường, móng của nhà bà H2.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T thì bà B không đồng ý. Nay ông Q, bà T tranh chấp quyền sử đất với bà B nên bà B không sửa chữa được nhà mà giữ nguyên hiện trạng công trình, vật kiến trúc trên đất tranh chấp. Nếu nhà bà B hư hỏng, thiệt hại thì bà T, ông Q phải chịu trách nhiệm.

3. *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Đinh Gia L1, bà Lý Thị K trình bày:

Nguồn gốc thửa 809, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L là do vợ chồng ông L1, bà K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1978 và bà Bùi Thị T4, sinh năm 1985. Ông L1, bà K nhận chuyển nhượng vào ngày 26/10/2020 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 674018 cấp ngày 29/01/2013 cho ông Tuấn. Khi ông L1, bà K nhận chuyển nhượng đất thì không có tiến hành đo đạc, cắm mốc mà chỉ nhận chuyển nhượng theo đúng diện tích và vị trí mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T3, bà T4. Khi vợ chồng ông L1, bà K nhận chuyển nhượng đất thì ranh giới xung quanh thửa đất ông L1, bà K đã có hàng rào nhưng do ai xây dựng và xây

dựng từ khi nào thì ông L1, bà K không rõ. Vào thời điểm ông L1, bà K nhận chuyển nhượng đất thì đất trống và hiện nay cũng đang để trống.

Vợ chồng ông L1, bà K không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án này, ông L1, bà K không có yêu cầu gì, chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng theo Sơ đồ vị trí ngày 09/01/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR. Mặc dù theo Sơ đồ vị trí này thì đất thuộc quyền sử dụng cùa ông L1, bà K thiếu 13m^2 nhưng ông L1, bà K không có yêu cầu gì.

3.2. Ông Mạch Văn L là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L có ý kiến tại Bản tự khai ngày 04/4/2023 như sau:

Ngày 18/10/1996, bà Trần Thị T1 được UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số H 317592 đối với thửa đất 438, Tờ bản đồ 02 xã N, huyện L với diện tích 1.065m^2 (400m^2 ONT và 665m^2 CLN). Ranh giới thửa đất được cấp theo Bản đồ địa chính xã N ký duyệt vào năm 1996. Sau đó bà T1 tách thành nhiều thửa đất và chuyển nhượng cho một số hộ dân rồi các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho người khác cụ thể như sau:

- Thửa 672, Tờ bản đồ 02 xã N tách từ thửa 438, diện tích 112,7m^2, sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Thu H3. Năm 2018, bà H3 chuyển nhượng cho bà Lê Thị B và hiện bà B đang sử dụng và đứng tên trong sổ đỏ.

- Thửa 675, Tờ bản đồ 02 xã N tách từ thửa 438, diện tích 137,2m^2, sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H1. Năm 2009, bà H1 chuyển nhượng đất này cho ông Q, bà T. Hiện đất này ông Q, bà T đang sử dụng và đứng tên trong sổ đỏ.

- Thửa 753, Tờ bản đồ 02 xã N tách từ thửa 438, diện tích 259m^2, sau đó bà T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H1. Năm 2009, bà H1 chuyển nhượng đất này cho ông Q, bà T. Hiện đất này ông Q, bà T đang sử dụng và đứng tên trong sổ đỏ.

Ranh giới các thửa đất sau khi tách thửa đã được cập nhật theo Bản đồ địa chính xã N ký duyệt năm 2006 và được số hóa trên Bản đồ địa chính năm 1996.

Về tuyến đường giao thông phía đông các thửa đất 672, 675, 753, Tờ bản đồ 02 xã N là do UBND xã N vận động nhân dân hiến đất để mở đường giao thông nông thôn thể hiện trên Bản đồ địa chính xã N năm 1996. Con đường này tiếp giáp về phía đông các thửa đất 438 (cũ), Tờ bản đồ 02 xã N. Theo bản đồ địa chính xã N lập 2016 được phê duyệt đã cập nhất hiện trạng con đường này. Việc thu hồi đất để làm con đường này không có quyết định thu hồi và không bồi thường vì người dân hiến đất để làm đường.

Qua đối chiếu Bản đồ địa chính năm 1996 và Bản đồ địa chính năm 2006 (số hóa trên nền bản đồ 1996) và Bản đồ đo đạc năm 2016 thì giữa các thửa đất 672, 675, 753, Tờ bản đồ 02 xã N và con đường tiếp giáp phía đông các thửa đất này có lệch ranh. Bản đồ được phê duyệt năm 2016 đang có giá trị pháp lý và đang được các cơ quan có liên quan sử dụng xem xét để cấp đổi sổ đỏ cho các hộ dân theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

4. Người làm chứng bà Trần Thị N:

Nguồn gốc thửa 809 và thửa 468, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L là đất thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị N. Bà Trần Thị N tiến hành tách thửa và phân chia cho các con của bà N. Con bà N chuyển nhượng thửa 809 cho người khác. Hiện tại thửa 468 giáp ranh thửa 809 do con trai bà N là ông Trần Minh T5 đang quản lý, sử dụng. Bà N đã sinh sống tại khu đất tranh chấp khoảng 50 năm, trước đây ranh đất của các bên không có hàng rào chỉ có mốc giới bằng cây.

Hiện nay ranh đất theo hiện trạng đã có hàng rào thì giữ nguyên như vậy chứ bà N không có ý kiến gì.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị B phải trả lại cho gia đình ông Q, bà T tổng diện tích đất 38,9m^2 thuộc thửa số 675, Tờ bản đồ số 02 xã N, huyện L mà UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 739876 ngày 06/3/2007 cho bà Phạm Thị H2 đã chỉnh lý tại trang 4 sang tên cho ông Q, bà T ngày 12/8/2009. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp tọa lạc tại huyện L nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân huyện L. Tòa án nhân dân huyện L đã thụ lý vụ án để giải quyết. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện L cho rằng cần phải hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L đã cấp cho các bên tranh chấp nên có Quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân tỉnh BR để giải quyết vụ án theo thẩm quyền quy định tại Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại các Điều 26, 34, 27, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[2]. Ông Nguyễn Văn Q vắng mặt nhưng ông Q đã ủy quyền cho bà Lê Thị T và bà T có mặt. Ông Đinh Gia L1, bà Lý Thị K vắng mặt nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện L ông Lâm Văn H vắng mặt nhưng ông H đã ủy quyền cho ông Mạch Văn L và ông L có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Trần Thị N là người làm chứng vắng mặt nhưng bà N đã có lời khai. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông Q, ông L1, bà K, ông H, ông L, bà N là đúng quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3]. Các thửa đất 674, 438, 672, 754, 675, 753, Tờ bản đồ 02 xã N, huyện L theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021 có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị T1. Bà T1 được UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp sổ đỏ H 311592 ngày 18/12/1996 với diện tích 1.065m^2, thửa 438, Tờ bản đồ 02 xã N. Phía Đông thửa đất này có con đường đất nhưng đến năm 2006, bà T1 hiến đất để mở rộng con đường này nên không có quyết định thu hồi đất và không bồi thường thiệt hại do thu hồi đất. Đất này có hình tứ giác, rộng dần về phía Nam, tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa; phía Tây giáp thửa 437 đã có hàng rào ổn định; phía Bắc giáp đường đất; phía Nam giáp thửa 809 đã có hàng rào do ông Q, bà T rào. Theo ranh thực địa và ranh theo bản đồ địa chính xã N thì ranh thực địa của thửa 438 chồng lên ranh địa chính của thửa 437 do bà Trần Thị S là người đứng tên trong sổ đỏ nhưng bà S không tranh chấp.

Ngày 12/11/2006, bà T1 tách thửa 438 thêm thửa 672, diện tích 112,7m^2, có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 5m; phía Tây giáp thửa 437 rộng 5m và chuyển nhượng cho ông Lê Quyết T. Ngày 06/3/2007, bà T1 tiếp tục tách thửa 438 thêm các thửa 673 có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 5m, phía Tây giáp thửa 437 rộng 5m; thửa 674 có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 5,18m, phía Tây giáp thửa 437 rộng 4,7m; thửa 675 có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 6m, phía Tây giáp thửa 437 rộng 6m. Bà T1 đã được UBND huyện Đ cấp sổ đỏ riêng cho từng thửa. Bà T1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N1 thửa 673, diện tích 110,6m^2; chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H6 thửa 674, diện tích 102,9m^2; chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H2 thửa 675, diện tích 137,2m^2. Diện tích đất còn lại bà T1 tiếp tục sử dụng tại thửa 438 là 601,6m^2 được tách thành 02 thửa là thửa 753 diện tích 259m^2 có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 10,52m; phía Tây giáp thửa 437 rộng 11,57m và thửa 438, diện tích 263m^2 có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 12,91m, phía Tây giáp thửa 437 rộng 9,84m. Ngày 23/6/2008, UBND huyện L cấp sổ đỏ số AK 880393 cho bà T1 với diện tích 259m^2, thửa 753, Tờ bản đồ số 02 xã N và sổ đỏ số AK 880075 đối với diện tích 263m^2, thửa 438, Tờ bản đồ 02 xã N. Ngày 04/7/2008, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất 259m^2 thuộc thửa 753, Tờ bản đồ 02 xã N cho bà Lê Thị Thu H1. Ngày 22/7/2008, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L đã điều chỉnh biến động sang tên cho bà H1 trong sổ đỏ số AK 880393. Ngày 12/8/2009, bà H1 chuyển nhượng diện tích đất 259m^2 thuộc thửa 753, Tờ bản đồ 02 xã N cho ông Q, bà T và đã được điều chỉnh biến động sang tên ông Q, bà T trong sổ đỏ số AK 880393. Ngày 12/8/2008, bà T1 tách thửa 438 thêm thửa 754 có diện tích 108,8m^2, có kích thước phía Đông giáp đường nhựa rộng 5m, phía Tây giáp thửa 437 rộng 5m và bà T1 được UBND huyện L cấp sổ đỏ số AM 985335 ngày 12/8/2008. Ngày 12/9/2008, bà T1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nhan Thái T6, bà Đinh Thị Huyền T7.

Ngày 18/6/2008, bà H2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H1 diện tích 137,2m^2, thửa 675 và ngày 12/8/2009, bà H1 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Q, bà T. Ông Q, bà T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L

điều chỉnh sang tên trong sổ đỏ số AĐ 739876 ngày 06/3/2007 mà UBND huyện L đã cấp cho bà H2.

Đối với thửa 672, diện tích 112,7m^2 thì sau khi ông T nhận chuyển nhượng của bà T1 và được UBND huyện L cấp sổ đỏ số AĐ 907943 ngày 20/11/2006 thì ngày 27/12/2007, ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T7 và bà Lê Thị Q1. Ngày 03/7/2009 thì ông T7 bà Q1 chuyển nhượng đất này cho ông Trần Văn N2, bà Nguyễn Thị Hạnh P. Ngày 09/11/2011, ông N2, bà P chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H3. Bà H3 được UBND huyện L cấp sổ đỏ số BH 989903 ngày 20/12/2011. Ngày 20/3/2018, bà Phùng Thị Thu H3, ông Nguyễn Hải Đ chuyển nhượng cho bà Lê Thị B và ngày 10/4/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã điều chỉnh sang tên cho bà B tại trang 4 sổ đỏ cấp cho bà H3.

Diện tích đất ông Q, bà T đang thực tế sử dụng là 369,4m^2. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021 thì diện tích đất thuộc thửa 675, 753 do ông Q, bà T sử dụng có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa rộng 16,14m; phía Tây giáp thửa 437, rộng 16,53m; phía Bắc giáp đất bà B đang sử dụng dài 22,17m; phía Nam giáp thửa đất 809 thuộc quyền sử dụng của ông L1, bà K dài 23,31m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 739876 ngày 06/3/2007 mà UBND huyện L cấp cho bà H2 đối với diện tích 137,2m^2 thửa 675, Tờ bản đồ 02 xã N đã được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Q, bà T vào ngày 12/8/2009. Kích thước theo Biên bản xác định mốc giới để bà T1 tách thửa chuyển nhượng thửa đất này cho bà H2 được lập ngày 05/10/2006 và theo sơ đồ được lập tại trang 4 của sổ đỏ số AĐ 739876 ngày 06/3/2007 thì tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa rộng 06m; phía Tây giáp thửa 437 rộng 06m; phía Bắc giáp đất thuộc quyền sử dụng của bà B dài 22,74m; phía Nam giáp thửa 753, dài 23,19m.

Theo sổ đỏ số AK 880393 ngày 23/6/2008 mà UBND huyện L cấp cho bà T1 với diện tích đất 259m^2, thửa 753, Tờ bản đồ 02 xã N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L điều chỉnh biến động sang tên cho ông Q, bà T vào ngày 12/8/2009. Kích thước theo Sơ đồ tại sổ đỏ số AK 880393 ngày 23/6/2008 mà UBND huyện L cấp cho bà T1 có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa rộng 10,52m; phía Tây giáp thửa 437 rộng 11,57m; phía Bắc giáp thửa đất 675 dài 23,08m; phía Nam giáp thửa 809, dài 24,09m.

Như vậy theo sơ đồ vị trí tách thửa và cấp sổ đỏ đối với thửa đất 675 và 753 là: Phía Đông giáp đường nhựa rộng 6m + 10,52 = 16,52; phía Tây giáp thửa 437 rộng 6m + 11,57m = 17,57m; phía Bắc giáp đất bà B dài 22,74m; phía Nam giáp thửa 809, dài 24,09m. Tổng diện tích đất mà ông Q, bà T nhận chuyển nhượng là 137,2m^2 + 259m^2 = 396,2m^2 nên diện tích đất thực tế ông Q, bà T sử dụng ít hơn so với diện tích đất mà ông Q, bà bà T nhận chuyển nhượng là 396,2m^2 - 369,4m^2 = 26,8m^2. Đối chiếu kích thước của thửa đất 675, 753 theo hiện trạng và theo sổ đỏ thì thấy: Phía Đông kích thước giảm so với sổ đỏ là 16,52m – 16,14m = 0,38m; phía Tây giảm so với sổ đỏ là 17,57m – 16,53m = 1,04m; phía Bắc kích thước giảm hơn sổ đỏ là 22,74m – 22,17 = 0,57m; phía Nam giảm hơn kích thước trong sổ đỏ là 24,09m –

23,31m = 0,78m. Như vậy diện tích thực tế mà ông Q, bà T sử dụng giảm 26,8m^2 là do kích thước tứ cận của thửa đất thay đổi giảm do đo vẽ vào năm 1996 có sai lệch và sau khi làm đường thì có thu hồi một phần nhưng không điều chỉnh biến động.

Diện tích đất mà bà B đang thực tế sử dụng là 109,3m^2. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021 thì diện tích đất thuộc thửa 672 do bà B sử dụng có tứ cận: Phía đông giáp đường nhựa rộng 4,97m; phía Tây giáp thửa 437, rộng 4,54m; phía Bắc giáp đất thửa 673, dài 21,93m; phía Nam giáp thửa đất 675 của ông Q, bà T dài 22,17m. Theo sổ đỏ số BH 989903 ngày 20/12/2011 mà UBND huyện L cấp cho bà H3 đã được điều chỉnh biến động sang tên cho bà B vào ngày 10/4/2018 với diện tích 112,7m^2, thửa 672, Tờ bản đồ 02 xã N. Như vậy, diện tích thực tế bà B đang sử dụng ít hơn diện tích mà bà B được cấp sổ đỏ là 112,7m^2 – 109,2m^2 = 3,5m^2. Tứ cận theo sơ đồ tách thửa vào năm 2006 và được thể hiện trong sổ đỏ số BH 989903 ngày 20/12/2011 thì kích thước như sau: Đông giáp đường nhựa rộng 5m; Tây giáp thửa 437, rộng 5m; Bắc giáp thửa 673, dài 22,46m; Nam giáp thửa đất 675 của đất ông Q, bà T, dài 22,81m.

Đối chiếu kích thước thửa đất 672 theo hiện trạng và theo sổ đỏ thì thấy: Phía Đông kích thước giảm so với sổ đỏ là 5m – 4,97m = 0,03m; phía Tây giảm so với sổ đỏ là 5m – 4,54m = 0,46m; phía Bắc giảm so với sổ đỏ là 22,46 - 21,93m – 0,53m; phía Nam giảm so với sổ đỏ là 22,81m – 22,17m = 0,64m. Như vậy, diện tích đất thực tế mà bà B sử dụng thiếu so với sổ đỏ đã cấp cho bà B là do kích thước tứ cận thửa đất thay đổi giảm. Nguyên nhân giảm là do làm đường nên các cạnh của thửa đất vuông góc hơn, sơ đồ vị trí đất lập theo bản đồ năm 1996 có sự sai lệch nhưng không điều chỉnh biến động.

Các thửa đất 674, 438, 672, 754, 675, 753 đều đã có ranh giới trên thực địa là hàng rào. Đối chiếu với ranh giới theo bản đồ địa chính (ranh địa chính) theo bản đồ xã N lập năm 1996, lập lại năm 2006 và lập lại vào năm 2016 với ranh thực địa thì có sự lệch ranh. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021 và theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 09/01/2023 thì ranh thực địa vượt qua ranh địa chính các thửa đất về hướng Nam của khu đất cụ thể là: Ranh thực địa của thửa đất 674 lấn sang ranh địa chính của thửa 438; ranh thực địa của thửa 438 lấn sang ranh địa chính của thửa đất 754; ranh thực địa của thửa 754 lấn sang ranh địa chính của thửa 673; ranh thực địa của thửa 673 lấn sang ranh địa chính của thửa 672 với diện tích 39,2m^2; ranh giới thực địa của thửa 672 lấn sang ranh giới địa chính của thửa 675 diện tích là 39,2m^2; ranh giới thực địa của thửa 753 lấn sang ranh giới địa chính của thửa 809 là 28,4m^2; ranh giới thực địa của thửa 809 lấn sang ranh giới địa chính thửa 468 là 38,4. Bà Trần Thị N là người sử dụng thửa đất 468 xác định ranh giới thực địa giữa thửa 809 và thửa 468 đã xác lập từ lâu và đúng với thực tế sử dụng đất nên không tranh chấp. Sự lệch ranh này là do việc lập bản đồ địa chính qua các thời kỳ đã sử dụng hệ tọa độ khác nhau nên giữa ranh địa chính và ranh giới thực địa có sai lệch đều từng thửa.

Về kích thước của từng thửa đất thì thấy về hướng Đông giáp đường nhựa thì các thửa đều có thiếu so với kích thước với thời điểm cấp sổ đỏ cụ thể: Thửa 672

thiếu 0,03m; thửa 675 và 753 thiếu 0,38m; thửa 809 thiếu 12m – 11,97 = 0,03m và về chiều dài của các thửa đất theo hiện trạng so với kích thước vào thời điểm tách thửa để cấp sổ đỏ đều thiếu nên dẫn đến diện tích giữa các thửa đất trên thực tế đều giảm so với diện tích trong sổ đỏ. Như vậy, việc ông Q, bà T dựa vào ranh địa chính thể hiện trên Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021 để cho rằng bà B sử dụng đất lấn sang thửa 675 thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà B là không có căn cứ để chấp nhận. Mốc ranh giới giữa thửa đất 675, Tờ bản đồ 02 xã N thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T với thửa 672, Tờ bản đồ số 2 xã N thuộc quyền sử dụng của bà B là sát móng nhà ông Q, bà T ở tọa độ 3, 8 theo Sơ đồ vị trí do trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021.

[4]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị T. Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T, bà Lê Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích, vị trí thửa đất trong sổ đỏ được cấp cho phù hợp với diện tích, vị trí thửa đất mà ông Q, bà T, bà B đang sử dụng.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà T không được chấp nhận nên ông Q, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6]. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ: Yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T không được chấp nhận nên ông Q, bà T phải chịu toàn bộ là 10.955.319 đồng và ông Q, bà T đã nộp đủ.

Ông Đinh Gia L1 yêu cầu đo vẽ đất của ông L1 để xem nếu đất ông L1 bị lấn chiếm thì ông L1 sẽ có đơn yêu cầu độc lập để Tòa án giải quyết nhưng sau khi có kết quả đo vẽ thì ông L1 xác nhận là đất ông L1 không bị lấn chiếm nên ông L1 không có đơn yêu cầu độc lập. Vì vậy chi phí đo vẽ theo yêu cầu của ông L1 là 3.596.000 đồng thì ông L1 phải chịu và ông L1 đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 34, 27, 39, 147, 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; các Điều 106, 123 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 26, 27, của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T về việc đòi bà Lê Thị B phải trả lại cho ông Q, bà T diện tích đất 39,2m^2 thuộc thửa 675, Tờ bản đồ 02, xã N, huyện L, tỉnh BR.

Ranh giới giữa thửa đất 675, Tờ bản đồ 02 xã N thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T với thửa 672, Tờ bản đồ số 02 xã N thuộc quyền sử dụng của bà B là sát

móng nhà ông Q, bà T ở tọa độ 3, 8 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 22/10/2021.

Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T, bà Lê Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích, vị trí thửa đất trong sổ đỏ được cấp cho phù hợp với diện tích, vị trí thửa đất mà ông Q, bà T, bà B đang sử dụng.

2. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T phải chịu 10.955.319đồng (Mười triệu, chín trăm năm mươi lăm ngàn, ba trăm mười chín đồng) và ông Q, bà T đã nộp đủ.

Ông Đinh Gia L1 phải chịu 3.596.000đồng (Ba triệu, năm trăm chín mươi sáu ngàn đồng) và ông L1 đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị T phải nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 347.000đ (Ba trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) mà ông Q, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0004188 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Hoàn lại cho ông Q, bà T 47.000đ (Bốn mươi bảy ngàn 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (20/6/2023) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tống đạt hoặc niêm yết để kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP. HCM;
- VKS nhân dân tỉnh BR;
- Cục THA tỉnh BR;
- Chi cục THA huyện L;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu